



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 3.596,

DE 05 DE DEZEMBRO DE 2.005.

“Regula a forma de apuração do Valor Venal de Imóveis para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano e dá outras providências”.

MESSIAS CÂNDIDO DA SILVA, Prefeito do Município de Cajamar, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, e especialmente as contidas no artigo 79, inciso VIII da Lei Orgânica do Município de Cajamar, e

Considerando a necessidade de se estabelecer normas para apuração do Valor Venal de Imóveis, para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Município de Cajamar,

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 do metro quadrado pelos fatores de correção, aplicáveis conforme as circunstâncias peculiares ao imóvel, sendo expresso pela seguinte fórmula:

VT = AT x VM2T x FC, onde

VT = Valor do terreno;

AT = Área do terreno;

VM2T = Valor do metro quadrado do terreno;

FC = Fatores de correção do valor do terreno.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.596/05, fls. 2

Parágrafo Único - No cálculo do valor dos terrenos serão aplicados os seguintes fatores de correção:

- I - Fator Profundidade;
- II - Fator Topografia;
- III - Fator Gleba; e
- IV - Fator Aproveitamento

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

- 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.

§ 1º - 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 do terreno pela testada principal.

§ 2º - O Fator Profundidade não será aplicado aos terrenos edificados por apartamentos ou condomínios verticais.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.596/05, fls. 3

Art. 5º O Fator Topografia dos terrenos será obtido em função da sua situação em relação ao logradouro, aplicados os coeficientes da tabela a seguir:

Topografia	Coeficiente
1 - Plano	1,0
2 - Aclive	0,9
3 - Declive	0,8
4 - Abaixo do Nível da Rua	0,7
5 - Acima do Nível da Rua	0,7

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 m² (cinco mil metros quadrados), onde serão aplicados os coeficientes constantes da Tabela 2.

§1º - Quando da utilização do Fator Gleba, não será aplicado o Fator Profundidade dos terrenos.

§ 2º - O Fator Gleba não será aplicado aos terrenos edificados por apartamentos ou condomínios verticais.

Art. 7º O Fator Aproveitamento dos terrenos será obtido em função de ocorrências ou acidentes naturais que impossibilitem o aproveitamento integral do terreno, aplicados os coeficientes da tabela a seguir:

Porcentual Inaproveitável da Área do Terreno	Coeficiente
1- De 0 até 20%	1,0
2 - De 20,01 até 30%	0,8
3 - De 30,01 até 40%	0,7
4 - De 40,01 até 50%	0,6
5 - Mais de 50%	0,5



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.596/05, fls. 4

Art. 8º 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.

Art. 9º 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. 10 O valor das edificações obter-se-á mediante a multiplicação das áreas construídas pelos correspondentes valores do metro quadrado de construção e pelos fatores de correção, conforme a fórmula:

VE = $A_E \times Vm2_E \times FC$, onde:

VE = Valor da edificação.

A_E = Área da edificação.

Vm2_E = Valor do metro quadrado da edificação.

FC = Fatores de correção do valor das edificações.

Parágrafo Único - No cálculo do valor das edificações serão aplicados os seguintes fatores de correção:

- I - fator Subtipo;
- II - fator Conservação.

Art. 11 A área construída será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também as superfícies denominadas "terraços" cobertos ou não, de cada pavimento.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.596/05, fls. 5

Art. 12 O valor básico unitário do metro quadrado das edificações será obtido pelo enquadramento das edificações num dos tipos e categorias a seguir caracterizados:

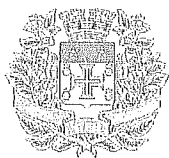
I - Tipo CASA

- a) Categoria LUXO –.....C1
- b) Categoria BOA –.....C2
- c) Categoria MÉDIO –.....C3
- d) Categoria POPULAR –.....C4
- e) Categoria PRECÁRIA –.....C5

C1: Edificação com padrão de acabamento LUXO, 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 primeira qualidade, a base de massa corrida, azulejos finos e decorados até o teto, pisos de mármore ou equivalente, cerâmicas 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 especial, 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; áreas livres; garagens; lavabos; salas; corredores; jardins; piscina; vestiários; salões de jogos e festas; edículas e quiosques.

C2: Edificação com padrão de acabamento BOA, possuindo um ou mais pavimentos; estrutura de alvenaria, concreto e ferro; fachada boa; revestida com material de boa qualidade ou argamassa, revestimento interno com material de boa qualidade e/ou massa corrida; piso de cerâmica, toros ou carpete; forro de laje pré-fabricadas, madeira ou similar; pintura a base de látex; portas, vitrôs e venezianas de boa qualidade; instalação elétrica completa e hidráulica de boa qualidade; normalmente com dependência de empregada, sala, três dormitórios, cozinha, banheiro, corredor, garagem, muro de alvenaria, gradil de ferro ou similar.

C3: 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; telha vã ou placas de aglomerado; base interna com azulejo normalmente até o teto; portas, vitrôs e venezianas comuns; instalação hidráulica e elétrica completa; acabamento de qualidade normal; fachada padrão; muro e mureta de alvenaria ou meio gradil de ferro; contendo banheiro, copa,



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.596/05, fls. 6

cozinha, sala, dois ou três dormitórios, corredor, área de serviço e despejo, podendo existir dependência de empregada.

C4: Edificação com padrão de acabamento POPULAR, possuindo normalmente um pavimento; 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; telha vã ou placas de aglomerado; base interna a óleo ou azulejos de inferior qualidade (até 1,50 metros de altura); portas, vitrôs comuns; instalação hidráulica e elétrica simples; podendo ter área de serviço, sala, cozinha, banheiro, dormitórios.

C5: Edificação com padrão de acabamento PRECÁRIA, possuindo um pavimento; estrutura de alvenaria ou madeira, conjugada ou geminada, material empregado de pouca qualidade, pequena área construída, piso tijolado ou cimentado, forro de madeira simples, quando existente, sem dependências e com materiais de acabamento inexistentes ou de má qualidade.

II - Tipo APARTAMENTO

- a) Categoria LUXO –.....C1
- b) Categoria BOA –.....C2
- c) Categoria MÉDIO –.....C3
- d) Categoria POPULAR ou PRECÁRIA – C4 ou C5

C1: Prédio com padrão de acabamento LUXO, 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; pintura a base de látex de primeira qualidade; portas especiais, vitrôs e venezianas especiais em metal ou madeira nobre com vidros temperados, armários embutidos com revestimento interno; existência de lareira ou não; instalação hidráulica com tubulações especiais e completa, instalação elétrica com aparelhos de iluminação artística, quatro ou mais dormitórios com banheiros; Instalação central de água quente, gás, ar condicionado; amplos terraços com churrasqueira; dependências completa de empregados; elevadores sociais com hall social privativo, elevador de serviço, piscina individual ou coletiva; saunas; garagem para dois ou mais carros para cada unidade autônoma; hall de entrada revestidos com materiais nobres, obras de arte, portões automático e guarita de segurança; jardins decorativos; salões de jogos e festas.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.596/05, fls. 7

C2: Prédio com padrão de acabamento BOA, fachada especial, revestida de pedras, pastilhas ou materiais equivalentes; revestimentos internos com materiais de primeira em massa corrida, azulejos decorados ou não, até o teto, cerâmicos ou equivalentes, assoalhos, toros de madeira ou carpetes, pintura a base de látex ou equivalente; portas especiais; esquadrias de ferro, alumínio, e venezianas de alumínio ou madeira de lei; vidros especiais pelas suas dimensões ou temperados, armários embutidos; instalação elétrica completa com grande número de ponto de luz; banheiro social e privativo completos; dependência de empregados; três ou mais dormitórios, eventualmente suítes; elevadores sociais, eventualmente com hall social privativo, elevador de serviço, piscina coletiva; área de serviço; áreas livres; garagem; hall de entrada revestido com materiais finos, quadros decorativos; portões automático e guarita de segurança, jardins decorativos; salões de jogos e festas.

C3: Prédio com padrão de acabamento MÉDIO, fachada revestida com pastilhas, litocerâmica, pedras brutas ou granito, mármore ou assemelhados, revestimento interno com paredes de massa fina ou corrida, azulejos decorados ou não até o teto; piso de boa qualidade, cerâmicos decorados, em pedras, tacos ou tábuas corridas ou carpete; pintura a base de látex; portas, vitrôs e venezianas de ferro, alumínio ou madeira de boa qualidade; eventualmente com armário embutido; instalação elétrica completa e hidráulica de boa qualidade; dependência para um empregado, dois ou três dormitórios; contendo até três banheiros completos, uma vaga de garagem, elevador de uso comum, cada elevador servindo normalmente a dois apartamentos no mesmo andar; piscina coletiva; área de serviço; hall de entrada; portões automático e guarita de segurança, jardins decorativos; salões de jogos e festas.

C4 ou C5: Prédio com padrão de acabamento POPULAR ou PRECÁRIA, fachada simples, revestida de reboque; pintura a cal ou látex, revestimento interno com paredes chapiscadas ou rebocadas; azulejo de inferior qualidade; pintura a cal ou látex de inferior qualidade piso de segunda, cerâmica vermelha ou tacos, esquadrias pequenas de ferro ou madeira simples; instalação hidráulica modesta e elétrica simples e mínimas; um ou dois dormitórios pequenos, um banheiro simples; eventualmente vagas de garagem de uso comum, sem elevador; portões manuais; eventualmente com guarita de segurança.

III - Tipo COMERCIO ou ESCRITÓRIO

- a) Categoria LUXO –.....C1
- b) Categoria BOA –.....C2
- c) Categoria MÉDIO –.....C3
- d) Categoria POPULAR –.....C4
- e) Categoria PRECÁRIA –.....C5



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.596/05, fls. 8

C1: Edificação com padrão de acabamento LUXO, possuindo um ou mais pavimentos; projeto específico com preocupação arquitetônica; esquadrias de alumínio, vidros temperados; estrutura de concreto armado, revestido ou aparente; eventualmente de aço; algumas vezes, de concepção arrojado; acabamento externo com emprego de materiais nobres condicionados pela arquitetura, de modo a formar conjunto harmônico; revestimentos com pedras polidas; painéis decorativos lisos ou em relevo; revestimento que dispensam pintura; acabamento interno requintado, normalmente com projeto específico de arquitetura interna; eventual ocorrência de jardins; mezaninos; emprego de materiais nobres; massa corrida, madeiras de lei, metais, pedras polidas (no revestimento e/ou piso); piso romano, carpete; foros especiais; pinturas especiais; corredores de circulação, escadas e/ ou rampas largos; eventualmente com escada rolante; instalação sanitárias com banheiros privativos ou de uso comum; louças e metais de boa qualidade; existência de garagens ou vagas para estacionamento; instalação para equipamentos de ar condicionado central, de comunicação interna e de segurança; instalação elétrica especial com muitos pontos de luz.

C2: Edificação com padrão de acabamento BOA, possuindo um ou mais pavimentos; arquitetura preocupada com o estilo, grandes vãos, esquadrias de ferro, alumínio ou madeira; vidros temperados; pé direito até 5 metros; estrutura de alvenaria ou concreto armado, revestido ou aparente; acabamento externo revestido com pedras rústicas ou polidas, relevos, painéis metálicos, revestimentos que dispensam pintura; acabamento interno em massa corrida, azulejos decorados, laminados plásticos; pisos cerâmicos, laminados, granilite, carpete; forros especiais; pintura a látex de qualidade, resinas ou similar; corredores de circulação, escadas e/ ou rampas; eventualmente com escadas rolantes; instalação sanitária com banheiros privativos ou de uso comum; louças e metais de boa qualidade; existência de garagens ou vagas para estacionamento; instalação para equipamentos de ar condicionado central, de comunicação interna e de segurança; instalação elétrica completa com muitos pontos de luz.

C3: Edificação com padrão de acabamento MÉDIO, possuindo um ou dois pavimentos; arquitetura normal podendo possuir alguns detalhes arquitetônicos, vãos médios, esquadrias de ferro ou madeira normal, eventualmente de alumínio, vidros comuns; pé direito até 3 metros; estrutura de alvenaria ou de concreto armado revestido; acabamento externo com paredes rebocadas, pastilhas, litocerâmicas; pintura a látex ou similar; acabamento interno com paredes rebocadas, revestidas com granilite, azulejos; pisos cerâmicos, granilite, tacos, borracha; forro padrão normal; pintura a látex ou similar; corredores de circulação, escadas e/ou rampas; instalação sanitária com banheiros privativos ou de uso comum, louças e metais padrão médio; instalação elétrica simples.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.596/05, fls. 9

C4: Edificação com padrão de acabamento POPULAR, possuindo normalmente um pavimento; arquitetura simples, vãos médios ou pequenos, esquadrias de ferro ou madeira simples, vidros comuns; pé direito até 3 metros; estrutura de alvenaria ou de concreto armado; acabamento externo com paredes rebocadas; pintura a látex ou similar; acabamento interno com paredes rebocadas, revestidas com azulejos até meia altura; pisos cerâmicos simples, tacos simples; forro simples ou ausente; pintura a látex ou similar; corredores de circulação, escadas e/ou rampas estreitos; instalação sanitária com banheiros privativos ou de uso comum, louças e metais simples; instalação elétrica simples

C5: Edificação com padrão de acabamento PRECÁRIA, possuindo um pavimento; sem preocupação arquitetônica; vãos e aberturas pequenos; esquadrias simples de ferro ou madeira; vidros comuns; pé direito até 3 metros; estrutura de alvenaria simples; acabamento externo com paredes rebocadas; pintura a cal ou látex de inferior qualidade; acabamento interno com paredes rebocadas, barra lisa; piso cimentado ou cerâmico de inferior qualidade; forro simples ou ausente; pintura a cal ou látex de inferior qualidade; instalação sanitária e elétrica mínimas.

IV - Tipo GALPÃO / TELHEIRO

- a) Categoria BOA –C2
- b) Categoria MÉDIO -C3
- c) Categoria POPULAR -C4
- d) Categoria PRECÁRIA -C5

C2: Até dois pavimentos; pé direito até 6 metros; vãos até 10 metros; arquitetura simples; fechamento lateral em alvenaria de tijolos, blocos ou fibrocimento; esquadrias de madeira ou ferro, normalmente com cobertura de telhas de fibrocimento ou metálicas ou de barro; estrutura de concreto armado ou metálica; revestimento com parede rebocada; pisos simples ou modulados de concreto, cimentados ou cerâmicos; presença parcial de ferro; pintura a cal ou látex; instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas de qualidade média, adequada as necessidades mínimas; sanitários com poucas peças; pequenas divisões para escritório; eventualmente com refeitório e vestiário; uma das seguintes instalações: C1sa de força, instalações para combate à incêndio; elevador para carga.

C3: Um pavimento; pé direito até 4 metros; vãos de 5 metros, sem preocupação arquitetônica; fechamento lateral em alvenaria de tijolos ou blocos; esquadrias de madeira ou ferro, simples e reduzidas; cobertura com telhas de barro ou fibrocimento; estrutura de pequeno porte, de alvenaria, eventualmente com pilares e vigas de concreto armado ou aço; revestimento com paredes rebocadas; pisos de concreto simples ou cimentados, sem forro; pintura a cal ou látex de inferior



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.596/05, fls. 10

qualidade; instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas de qualidade inferior, simples e reduzidas; eventualmente com escritório de pequenas dimensões.

C4: Um pavimento; pé direito até 4 metros; vãos até 5 metros, sem preocupação arquitetônica; fechamento lateral de até 50% em alvenaria de tijolos ou blocos; normalmente sem esquadrias; cobertura com telhas de barro ou de fibrocimento de qualidade inferior; estrutura de madeira, eventualmente com pilares de alvenaria ou concreto; cobertura apoiada sobre estrutura simples de madeira; acabamento rústico; normalmente com ausência de revestimentos; piso em terra batida ou simples cimentado; sem forro; instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas mínimas.

C5: Edificações de um só espaço, constituída por uma cobertura de telha de barro ou fibrocimento de qualidade inferior e respectivos apoios, dispendo de pelo menos, três laterais abertas, normalmente sem esquadrias; estrutura de madeira, sem acabamento; piso em terra batida ou simples cimento; instalações sanitárias e elétricas mínimas.

V - Tipo INDÚSTRIA

- a) Categoria LUXO ou BOA -.....C1 ou C2
- b) Categoria MÉDIO -.....C3
- c) Categoria POPULAR -C4
- d) Categoria PRECÁRIA -C5

C1 ou C2: Um ou mais pavimentos; pé direito acima de 5 metros, vãos acima de 8 metros em pelo menos um pavimento; preocupação com o estilo arquitetônico; fechamento lateral em alvenaria, fibrocimento, pré-moldados; esquadrias de ferro ou alumínio; cobertura em telhas de fibrocimento ou alumínio; estrutura de concreto armado ou metálica; revestimento com paredes rebocadas, massa fina, azulejos nas áreas úmidas ; pisos de concreto, cerâmicos, sintéticos; eventual presença de forro; pintura a látex, resinas ou similar; instalação hidráulica, sanitárias e elétricas completas, compatíveis com o tamanho e o uso da edificação; instalações independente para atividades administrativas e com até quatro das seguintes dependências: almoxarifado, vestiário, refeitório, recepção portaria, plataformas para carga e descarga de matérias primas, áreas de circulação de pessoas e/ou veículos, pátios para estacionamento; possuir até três das seguintes instalações: casa de força, instalações para combate à incêndio, elevadores para pessoa, elevador para carga, ar condicionado central; possuir até três das seguintes instalações especiais: estação para tratamento de água, estação para tratamento de esgoto, reservatório elevado, reservatório enterrado ou semi-enterrado, fundações especiais para máquinas, tubulações para vapor, ar comprimido, gás, balança para caminhões.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.596/05, fls. 11

C3: Até dois pavimentos; pé direito até 6 metros; vãos até 10 metros; arquitetura simples; fechamento lateral em alvenaria de tijolos, blocos ou fibrocimento; esquadrias de madeira ou ferro, normalmente com cobertura de telhas de fibrocimento ou metálicas ou de barro; estrutura de concreto armado ou metálica; revestimento com parede rebocada; pisos simples ou modulados de concreto, cimentados ou cerâmicos; presença parcial de ferro; pintura a cal ou látex; instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas de qualidade média, adequada as necessidades mínimas; sanitários com poucas peças; pequenas divisões para escritório; eventualmente com refeitório e vestiário; uma das seguintes instalações: casa de força, instalações para combate à incêndio; elevador para carga; até duas das seguintes instalações especiais: reservatório elevado, reservatório enterrado ou semi-enterrado, fundações especiais para máquinas, tubulações para vapor, ar comprimido, gás.

C4: Um pavimento; pé direito até 4 metros; vãos de 5 metros, sem preocupação arquitetônica; fechamento lateral em alvenaria de tijolos ou blocos; esquadrias de madeira ou ferro, simples e reduzidas; cobertura com telhas de barro ou fibrocimento; estrutura de pequeno porte, de alvenaria, eventualmente com pilares e vigas de concreto armado ou aço; revestimento com paredes rebocadas; pisos de concreto simples ou cimentados, sem forro; pintura a cal ou látex de inferior qualidade; instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas de qualidade inferior, simples e reduzidas; eventualmente com escritório de pequenas dimensões.

C5: Um pavimento; pé direito até 3 metros; pequenos vãos, preocupação arquitetônica ausente; fechamento lateral em alvenaria de tijolos ou blocos; esquadrias de madeira ou ferro, simples e reduzidas; cobertura com telhas de barro ou fibrocimento simples; pouca estrutura normalmente de alvenaria; sem revestimento ou de baixa qualidade; pisos cimentados, sem forro; pintura a cal ou látex de inferior qualidade; instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas de qualidade inferior, simples e reduzidas.

VI - Tipo ESPECIAL

- a) Categoria LUXO –.....C1
- b) Categoria BOA –.....C2
- c) Categoria MÉDIO –.....C3
- d) Categoria POPULAR –.....C4
- e) Categoria PRECÁRIA –.....C5

C1: Edificação com padrão de acabamento LUXO, 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 primeira qualidade, a base de massa corrida,



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.596/05, fls. 12

azulejos finos e decorados até o teto, pisos de mármore ou equivalente, 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 especial, 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; áreas livres; garagens; lavabos; salas; corredores; jardins; piscina; vestiários; salões de jogos e festas; edículas e quiosques.

C2: Edificação com padrão de acabamento BOA, possuindo um ou mais pavimentos; estrutura de alvenaria, concreto e ferro; fachada boa; revestida com material de boa qualidade ou argamassa, revestimento interno com material de boa qualidade e/ou massa corrida; piso de cerâmica, toros ou carpete; forro de laje pré-fabricadas, madeira ou similar; pintura a base de látex; portas, vitrôs e venezianas de boa qualidade; instalação elétrica completa e hidráulica de boa qualidade; normalmente com dependência de empregada, sala, três dormitórios, cozinha, banheiro, corredor, garagem, muro de alvenaria, gradil de ferro ou similar.

C3: 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; telha vã ou placas de aglomerado; base interna com azulejo normalmente até o teto; portas, vitrôs e venezianas comuns; instalação hidráulica e elétrica completa; acabamento de qualidade normal; fachada padrão; muro e mureta de alvenaria ou meio gradil de ferro; contendo banheiro, copa, cozinha, sala, dois ou três dormitórios, corredor, área de serviço e despejo, podendo existir dependência de empregada.

C4: Edificação com padrão de acabamento POPULAR, possuindo normalmente um pavimento; 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; telha vã ou placas de aglomerado; base interna a óleo ou azulejos de inferior qualidade (até 1,50 metros de altura); portas, vitrôs comuns; instalação hidráulica e elétrica simples; podendo ter área de serviço, sala, cozinha, banheiro, dormitórios.

C5: Edificação com padrão de acabamento PRECÁRIA, possuindo um pavimento; estrutura de alvenaria ou madeira, conjugada ou geminada, material empregado de pouca qualidade, pequena área construída, piso tijolado ou cimentado, forro de madeira simples, quando existente, sem dependências e com materiais de acabamento inexistentes ou de má qualidade



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.596/05, fls. 13

Parágrafo Único - A classificação e enquadramento de cada edificação em um dos tipos e categorias detalhados neste artigo, se dará na categoria onde houver a maior coincidência ou predominância entre as características relacionadas e os aspectos construtivos e materiais de construção existentes na edificação avaliada.

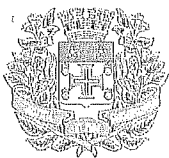
Art. 13 O valor da edificação sofrerá a incidência do fator de correção relativo ao Subtipo da construção, conforme o fixado na Tabela 3.

Art. 14 O Fator Conservação corresponderá ao estado de conservação aparente da edificação e os coeficientes são os constantes da Tabela 4.

Parágrafo Único - Para efeito da caracterização do estado de conservação das edificações serão considerados os seguintes critérios:

- I – **NOVA** – Quando a edificação ainda não tiver sido utilizada ou com pouca utilização e os materiais empregados na edificação não apresentarem desgastes decorrentes do tempo.
- II – **BOA** – Quando o estado de conservação aparente dos materiais empregados na edificação não apresentarem desgastes decorrentes da utilização ou do tempo.
- III – **REGULAR** – Quando a edificação necessitar de alguns reparos, tais como: pintura, conserto de portas, pequenas rachaduras, pisos soltos e demais tratamentos de pequena monta.
- IV – **MÁ** – Quando a edificação necessitar de grandes reparos, sobretudo na sua estrutura, tais como: troca de telhado, grandes rachaduras, grandes pontos de umidade, troca completa de pisos e intervenções de grande porte.

Art. 15 Nos casos singulares de edificações particularmente valorizadas ou desvalorizadas, que não se enquadrem em qualquer dos tipos ou categorias previstos ou quando a aplicação do método avaliativo estatuído nesta Lei possa conduzir, a juízo da Prefeitura, a tratamento fiscal injusto ou inadequado, poderá ser adotado processo de avaliação especial pela Comissão Municipal de Valores Imobiliários.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.596/05, fls. 14

Art. 16 Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 17 Revogam-se as disposições em contrário, em especial o Decreto nº3.348, de 20 de dezembro de 2001.

Prefeitura do Município de Cajamar, 05 de dezembro de 2005


MESSIAS CÂNDIDO DA SILVA
Prefeito Municipal


ROBERTO VANDERLEI DOS SANTOS
Diretor de Administração

Publicado e registrado na secretaria da Diretoria de Administração da Prefeitura do Município de Cajamar, aos cinco dias do mês de dezembro do ano de dois mil e cinco.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.596/05, fls. 15

TABELA 1

COEFICIENTES DO FATOR PROFUNDIDADE

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

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



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.596/05, fls. 16

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
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



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.596/05, fls. 17

TABELA 2
COEFICIENTES DO FATOR GLEBA

Fator aplicado aos terrenos acima de 5.000 m².

Área da Gleba (m ²)	Coeficiente	Área da Gleba (m ²)	Coeficiente
De 5.000 a 16.000	0,684	De 75.001 a 80.000	0,461
De 16.001 a 18.000	0,663	De 80.001 a 85.000	0,454
De 18.001 a 20.000	0,646	De 85.001 a 90.000	0,449
De 20.001 a 22.000	0,633	De 90.001 a 95.000	0,444
De 22.001 a 24.000	0,617	De 95.001 a 100.000	0,436
De 24.001 a 26.000	0,606	De 100.001 a 120.000	0,419
De 26.001 a 28.000	0,595	De 120.001 a 140.000	0,404
De 28.001 a 30.000	0,585	De 140.001 a 160.000	0,392
De 30.001 a 32.000	0,576	De 160.001 a 180.000	0,381
De 32.001 a 34.000	0,560	De 180.001 a 200.000	0,372
De 34.001 a 36.000	0,557	De 200.000 a 250.000	0,355
De 36.001 a 38.000	0,553	De 250.001 a 300.000	0,342
De 38.001 a 40.000	0,543	De 300.001 a 350.000	0,331
De 40.001 a 42.000	0,540	De 350.001 a 400.000	0,322
De 42.001 a 44.000	0,532	De 400.001 a 450.000	0,315
De 44.001 a 46.000	0,527	De 450.001 a 500.000	0,310
De 46.001 a 48.000	0,521	De 500.001 a 600.000	0,302
De 48.001 a 50.000	0,517	De 600.001 a 700.000	0,296
De 50.001 a 55.000	0,505	De 700.001 a 800.000	0,291
De 55.001 a 60.000	0,494	De 800.001 a 900.000	0,289
De 60.001 a 65.000	0,485	De 900.001 a 1.000.000	0,288
De 65.001 a 70.000	0,476	1.000.001 ou mais	0,287
De 70.001 a 75.000	0,469		



Prefeitura do Município de Cajamar

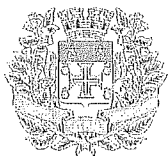
ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.596/05, fls. 18

TABELA 3

COEFICIENTES DO FATOR SUBTIPO DA CONSTRUÇÃO

COD.	TIPOS	COD.	SUBTIPOS	COEFICIENTE
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
3	COMÉRCIO	31	COM RESIDÊNCIA	1,0
		32	SEM RESIDÊNCIA	0,8
4	GALPÃO	41		1,0
5	TELHEIRO	51		1,0
6	INDÚSTRIAL	61		1,0
7	ESPECIAL	71		1,0



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.596/05, fls. 19

TABELA 4

COEFICIENTES DO FATOR CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

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