



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 582, de 16 de setembro de 1985.

"Edita a Planta de Valores Imobiliários para o exercício de 1986, regula a forma de apuração do valor venal dos imóveis para efeito de lançamento dos Impostos Predial e Territorial Urbano e dá outras providências".

Prof. ARISTIDES OLIVEIRA RIBAS DE ANDRADE, Prefeito Municipal de Cajamar, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele SANCIONA e PROMULGA a seguinte Lei.

Artigo 1º - Fica aprovada a Planta de Valores Imobiliários para o exercício de 1986, constante das Plantas de Setores Fiscais anexas que ficam fazendo parte desta Lei.

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

PARÁGRAFO ÚNICO - Fazem parte integrante desta lei as Tabelas I a VII, em anexo.

## 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 de terreno constante, em código, das plantas de Setores Fiscais, aplicados os fatores de correção das Tabelas II, III, IV e V integrantes desta lei, conforme as circunstâncias peculiares do imóvel.

Cont. Fls. 02.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 582/85-F1s.02.

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

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

- I - O do logradouro da situação do imóvel;
- II - O do logradouro relativo a sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, a principal, no caso de imóvel construído em terreno de uma ou mais esquinas e em terreno de duas ou mais frentes;
- III - O de 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 cruzeiros, na Tabela I, os valores unitários de metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes das Plantas de Setores Fiscais.

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.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 582/85-F1s.03.

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 1,000.

Artigo 9º - Consideram-se de esquina os terrenos em que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinam ângulos internos inferiores a 135º (cento e trinta e cinco graus) e superiores a 45º (quarenta e cinco graus).

Artigo 10º - 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> (catorze mil metros quadrados).

Artigo 11º - 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 aces



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 582/85-F1s.04.

so, com largura igual ou inferior a 4 (quatro) metros.

Artigo 12º - 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 13º - Nos casos singulares de lotes e glebas particularmente desvalorizados, em virtude de forma extravagante, conformação topográfica desfavorável, sujeito a inundações periódicas ou causas semelhantes, onde a aplicação dos processos estabelecidos nesta lei 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.

Artigo 14º - Os logradouros ou trechos de logradouros que não constarem das Plantas de Setores Fiscais integrantes desta lei, terão seus valores unitários de metro quadrado de terreno fixados pela Diretoria de Finanças.

## DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Artigo 15º - O valor venal da edificação é o resultado da multiplicação da área construída bruta pelo valor unitário do metro quadrado de construção, constante da Tabela VI, aplicado o fator de obsolência adequado, contido na Tabela VII.

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

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



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 582/85-F1s.05.

Artigo 16º - A área construída bruta será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também a superfície das sacadas, cobertas ou descobertas, 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 17º - 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 número de suas características com as descritas na referida tabela.

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

Artigo 18º - 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.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 582/85-Fls.06.

§ 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.

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

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

Artigo 19º - Nos casos de construções que por suas peculiaridades não se enquadrem nas normas previstas nesta lei poderão, mediante requerimento do interessado, sofrer avaliação especial, cabendo a decisão ao Diretor de Finanças, ouvido previamente o Diretor de Obras e Viação.

## DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 20º - No cálculo do valor venal do terreno e da construção serão desprezadas, no resultado final, as frações de cruzeiro.

Artigo 21º - 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 22º - A eventual inclusão de logradouros não oficiais na Planta de Valores Imobiliários, não implica na sua oficialização por parte da Prefeitura.

Artigo 23º - A Diretoria de Finanças poderá baixar instruções eventualmente necessárias a execução desta lei.



*Prefeitura do Município de Cajamar*  
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 582/85-FI's.07.

Artigo 24º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Cajamar, em 16 de setembro de 1985.

Prof. ARISTIDES OLIVEIRA RIBAS DE ANDRADE  
Prefeito Municipal

Publicada e registrada nesta Diretoria na data supra.

JOSÉ COSTA CAMPOS  
Diretor de Administração



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA I - VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

CÓDIGO	Cr\$	CÓDIGO	Cr\$
01	3.200	31	24.320
02	3.520	32	25.600
03	3.840	33	26.880
04	4.160	34	28.160
05	4.480	35	29.440
06	4.800	36	30.720
07	5.120	37	32.000
08	5.440	38	33.280
09	5.760	39	34.560
10	6.400	40	35.840
11	7.040	41	37.120
12	7.680	42	38.400
13	8.320	43	40.320
14	8.960	44	42.240
15	9.600	45	44.160
16	10.240	46	46.080
17	10.880	47	48.000
18	11.520	48	50.560
19	12.160	49	53.120
20	12.800	50	55.680
21	13.440	51	58.240
22	14.080	52	60.800
23	14.720	53	63.360
24	15.360	54	65.920
25	16.640	55	68.480
26	17.920	56	71.040
27	19.200	57	73.600
28	20.480	58	76.800
29	21.760	59	80.000
30	23.040	60	83.200





# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA II - FATOR PROFUNDIDADE

PROFUNDIDADE		EQUIVALENTE		F A T O R	
		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



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA III - FATOR GLEBA

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



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## TABELA IV - FATOR ESQUINA

O FATOR ESQUINA É IGUAL A 1,10



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## TABELA V - FATORES APLICADOS

FATOR LOTE ENCRAVADO .....	0,38
FATOR LOTE DE FUNDO .....	0,38



# 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	160.000	130.000	85.000	50.000	32.000
1 Apartamento	160.000	130.000	90.000	58.000	.....
2 Escritório	150.000	120.000	80.000	55.000	.....
3 Comércio	120.000	90.000	60.000	45.000	.....
4 Galpão	.....	.....	45.000	28.000	19.000
5 Telhado	.....	.....	56.000	38.000	.....
6 Indústria	.....	180.000	145.000	110.000	.....
7 Especial	190.000	175.000	140.000	110.000	.....

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 produção das edificações.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## TABELA VII - FATOR 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 ou mais	70%	0,30