



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 686, de 15 de dezembro de 1.988

"Edita a Planta de Valores Imobiliários para o exercício de 1.989, regula a forma de apuração do valor venal dos imóveis para efeito de lançamento do Imposto 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 1.989, constante das Plantas de Setores Fiscais anexas que ficam fazendo parte integrante 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 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 imediatamente superior.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 686/88-Fls.02

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 frente, à principal, no caso de imóvel construído em terreno de uma ou mais esquinas e 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 cruzados na Tabela I, os valores unitários de metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos 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) 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, aquele a que correspon



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 686/88-Fls.03

(correspon) der 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 (centro e trinta e cinco graus) e superiores a 45º (quarenta e cinco graus).

Artigo 10 - 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 m² (quatorze mil metros quadrados).

Artigo 11 - 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 fins deste artigo, considera-se:

I - Lote Encravado:- aquele que não se comunica com 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 corredor de acesso com largura igual ou inferior a 4 (quatro) metros.

Artigo 12 - 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 13 - Nos casos singulares de lotes e glebas particularmente desvalorizados, em virtude de forma extravagante,



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 686/88-Fls.04

com formação topográfica desfavorável, sujeito a inundações periódicas ou causas semelhantes, onde a aplicação dos processos estatuídos 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 14 - 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 15 - 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 valor 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.

Artigo 16 - 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 medida 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 supe-



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 686/88-Fls.05

(supe) rior.

Artigo 17 - 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 corresponder à destinação principal da edificação ou conjunto de edificações quando, à juízo da Administração, poderá ser adotado critério diverso.

Artigo 18 - Para aplicação do fator de obsolência 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 os 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 da 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 for resultado, unicamente, da construção de abrigo para veículos ou de piscinas, não será alterada a idade do prédio.

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



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 686/88-Fls.06

Artigo 19 - Nos casos de construções que for suas peculiaridades não se enquadram 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 20 - No cálculo do valor venal do terreno e da construção serão desprezados, no resultado final, as frações de cruzado.

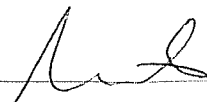
Artigo 21 - Quando da avaliação dos terrenos ou das edificações houver a incidência de mais de um fator de correção, aplicar-se-á o produto deles.

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


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

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

Prefeitura Municipal de Cajamar, 15 de dezembro de 1.988


Prof. ARISTIDES OLIVEIRA RIBAS DE ANDRADE
Prefeito Municipal

Publicada e registrada nesta Diretoria na data supra.


JOSÉ COSTA CAMPOS
Diretor de Administração Substituto



Prefeitura do Município de Cajamar

LEI Nº 686/88-.FLs.07

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA I - VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

CÓDIGO	Cz\$
01	279,00
02	306,00
03	333,00
04	360,00
05	387,00
06	414,00
07	441,00
08	477,00
09	513,00
10	558,00
11	612,00
12	666,00
13	720,00
14	783,00
15	846,00
16	909,00
17	972,00
18	1.035,00
19	1.098,00
20	1.161,00
21	1.224,00
22	1.287,00
23	1.350,00
24	1.413,00
25	1.476,00
26	1.566,00
27	1.665,00
28	1.782,00
29	1.899,00
30	2.016,00

CÓDIGO	Cz\$
31	2.133,00
32	2.250,00
33	2.367,00
34	2.484,00
35	2.601,00
36	2.718,00
37	2.835,00
38	2.952,00
39	3.069,00
40	3.186,00
41	3.303,00
42	3.438,00
43	3.573,00
44	3.708,00
45	3.888,00
46	4.068,00
47	4.248,00
48	4.428,00
49	4.653,00
50	4.878,00
51	5.103,00
52	5.328,00
53	5.553,00
54	5.778,00
55	6.003,00
56	6.228,00
57	6.453,00
58	6.723,00
59	6.993,00
60	7.263,00



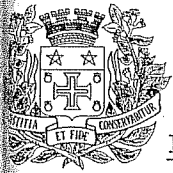
Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 686/88-Fls.08

TABELA II - FATOR 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



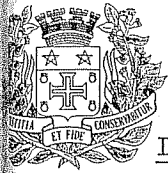
Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 686/88-Fls.09

TABELA III - FATOR GLEBA

FAIXA DE ÁREA DE TERRENO (m ²)	FATOR
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

LEI Nº 686/88-Fls.10

TABELA IV - FATOR ESQUINA

O FATOR ESQUINA É IGUAL À 1,10



Prefeitura do Município de Cajamar

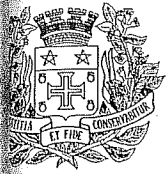
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 686/88-Fls.11

TABELA V - FATORES APLICADOS

=====

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



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 686/88-Fls.12

TABELA VI - TIPOS DE CONSTRUÇÃO

TIPOS DE CONSTRUÇÃO E CATEGORIAS					
CÓDIGO / TIPO	C 1 LUXO	C 2 FINA	C 3 MÉDIA	C 4 MODERNA	C 5 - PRO LETÁRIA
0. Casa	20.000,00	17.000,00	10.000,00	6.000,00	2.500,00
1. Apartamento	20.000,00	17.000,00	10.000,00	6.000,00	---
2. Escritório	18.500,00	15.000,00	9.500,00	6.000,00	---
3. Comércio	15.000,00	12.000,00	8.000,00	5.000,00	---
4. Galpão	---	---	5.000,00	3.000,00	1.500,00
5. Telhado	---	---	6.000,00	4.000,00	---
6. Indústria	---	19.000,00	16.000,00	11.000,00	---
7. Especial	21.000,00	19.000,00	16.000,00	11.000,00	---

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

LEI Nº 686/88-Fls.13

TABELA VII - FATOR OBSOLESCÊNCIA

COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO DE PRÉDIOS - POR IDADE

IDADE DO PRÉDIO	DEPRECIÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL	FATOR DE 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