



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 728, de 30 de novembro de 1989

"Edita Planta de Valores Imobiliários para o exercício de 1990, regula a forma de apuração do valor venal dos imóveis para efeito de lançamento dos Impostos Predial e Territorial Urbano e dá outras providências".

ANTONIO CARLOS OLIVEIRA RIBAS DE ANDRADE, Prefeito Municipal de Cajamar, Estado de São Paulo, no exercício de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara a provou em Sessão Ordinária, realizada no dia 29 de novembro de 1989, e ele sanciona e promulga a seguinte lei;

Artigo 1º - Fica aprovada a Planta de Valores Imobiliários para o exercício de 1990, 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 as circunstâncias peculiares do imóvel.

Parágrafo Único - Quando a área total do terreno for representada por número que contenha fração de metro quadrado ,



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 728/89 fls.2

será ele arredondado para a unidade de metro quadrado 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 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 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 novos, 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.

Artigo 7º - Na apuração da profundidade equivalente de terrenos com uma esquina, será adotada:



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 728/89 fls.3

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 que corresponder a 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 - Consideram-se de esquina os terrenos em que o prologamento 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 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 m<sup>2</sup> (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 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.

Cont. fls.4



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI nº 728/89 fls. 4

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, com formação topográfica desfavorável, sujeitos a inundações periódicas ou causas semelhantes, onde a aplicação dos processos estatuídos nesta Lei possa conduzir, a juízo da Autoridade Administrativa, a tributação manifestante injusta ou inadequada, poderá ser adotado processo de avaliação especial, sujeito a aprovação do Diretor de Finanças.

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

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 fixado pela Diretoria de Finanças.

## DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

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

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

Parágrafo 2º - O valor unitário do metro quadrado das edículas, dependências, porões habitáveis e telheiros, ligados ou

Cont. fls. 5



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 728/89 fls.5

não à construção principal, corresponderá à metade do valor unitário do metro quadrado da edificação principal.

Artigo 16 - A área construída total 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.

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

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

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, a juízo da Administração, poderá ser adotado critério diverso.

Artigo 18 - Para aplicação do fator de obsolescência de que trata a Tabela VII, é considerada a idade do prédio ou da área construída predominante.

Parágrafo 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 construção.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 728/89 fls.6

Parágrafo 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.

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

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

Artigo 19 - 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 do Departamento de Obras e Viação.

## DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Parágrafo Único - As frações de cruzado novo também serão desprezadas no cálculo do valor das parcelas dos tributos.

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

Artigo 22 - A eventual inclusão de logradouros não ofici



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 728/89 fls.7

(ofici) ais na Planta de Valores Imobiliários, não implica na sua oficialização por parte da Prefeitura.

Artigo 23 - O artigo 17 da Lei Municipal nº 510, de 2 de setembro de 1983, passa a ter a seguinte redação:

"Artigo 17 - A alíquota do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana é de 3,0 % (tres por cento) da base de cálculo

Parágrafo Único - A alíquota do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana dos terrenos edificados que não ultrapassem a 5 (cinco) vezes a área construída é de 1% (um por cento) da base de cálculo".

Artigo 24 - O parágrafo único do artigo 50 da Lei Municipal nº 510, de 2 de setembro de 1983, passa a ter a seguinte redação:

"Parágrafo Único - A alíquota do Imposto sobre a Propriedade Predial Urbana é de 1% (um por cento) da base de cálculo".

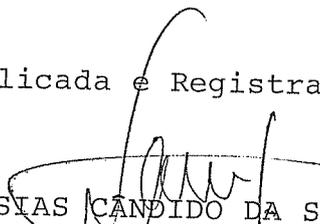
Artigo 25 - As multas de mora e os juros moratórios previstos na Lei Municipal nº 510, de 2 de setembro de 1983, serão sempre calculados sobre o valor do débito atualizado monetariamente.

Artigo 26 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Cajamar, 30 de novembro de 1989

  
ANTONIO CARLOS OLIVEIRA RIBAS DE ANDRADE  
Prefeito Municipal.

Publicada e Registrada nesta Diretoria na data supra.

  
MESSIAS CÂNDIDO DA SILVA  
Diretor de Administração em exercício.