



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 863, de 25 de novembro de 1993

"Edita a Planta de Valores Imobiliários para o exercício de 1994, regula a forma de apuração do valor venal dos imóveis para efeito de lançamento dos Impostos Predial e Territorial Urbano e dá outras providências".

MESSIAS CÂNDIDO DA SILVA, Prefeito Municipal de Cajamar, - Estado de São Paulo, no exercício de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou em sessão ordinária realizada em 24 de novembro de 1993 e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Artigo 1º - Fica aprovada a Planta de valores Imobiliários para o exercício de 1994, 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 à 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 do metro quadrado de terreno constante, em código, das Plantas de Setores Fiscais anexas, - 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, será - ele arredondado para a unidade de metro quadrado imediatamente superior.

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



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 863 de 25/11/93 - fls.2.

- I - O do logradouro da situação do imóvel;
- II - O do logradouro relativo à sua frente afetiva 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 Unidade Fiscal do Município - de Cajamar-UFM/C, na Tabela I, os valores unitários do metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes da Planta de Valores Imobiliários.

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:

- 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

cont. fls.3.

*Jms*



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 863/93 de 25/11/93 - fls.3.

II - (que) corresponder ao 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 - Na avaliação dos terrenos de esquina, sempre será aplicado o fator da Tabela IV.

Artigo 10 - Consideram-se de esquina os terrenos em que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinarem ângulos internos inferiores a 135º (cento e trinta e cinco graus) e superiores a 45º (quarenta e cinco graus).

Artigo 11 - Nas avaliações de glebas brutas, será aplicado, singularmente, o fator da Tabela III.

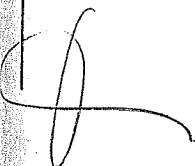
Parágrafo Único - Consideram-se glebas brutas ou terrenos não construídos, com área superior a 14.000m<sup>2</sup> (quatorze mil metros quadrados).

Artigo 12 - No cálculo do valor venal de lotes encravados e de lotes de fundo, serão aplicados, singularmente, os fatores dos valorizantes correspondentes, constantes da Tabela V.

Parágrafo Único - Para os fins deste artigo, consideram-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.

 MS



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 863/93 de 25/11/93 - fls.4.

Artigo 13 - 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 14 - Nos casos singulares de lotes e glebas particularmente desvalorizados, em virtude da forma extravagante, conformação 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 manifestamente injusta ou inadequada, poderá ser adotado - processo de avaliação especial, sujeito à aprovação do Diretor de Finanças da Prefeitura Municipal.

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

Artigo 15 - 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 16 - O valor venal das edificações 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 obsolência adequado, contido na Tabela VII.

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

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

ms



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 863/93 - fls.5.

§ 2º - (da) edificação principal.

Artigo 17 - A área construída total será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também, as superfícies denominadas "Terraços" cobertos, de cada pavimento.

§ 1º - No caso de piscina, a área construída será obtida através de 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 18 - 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, o juízo da Administração, poderá ser adotado critério diverso.

Artigo 19 - 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 documentos oficiais, como "Habite-se", Certificado de Regularização, etc..., podendo os mesmos serem dispensados, casos em que serão procedidas as vistorias nos imóveis para estimar a data provável da sua construção.

cont. fls.6.

*J*  
ms



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 863/93 - fls.6.

§ 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 da área edificada em imóvel residencial for resultante, unicamente, da construção de abrigo para veículos ou, de piscina, não será alterada a idade do prédio.

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

Artigo 20 - 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 da Prefeitura Municipal de Cajamar.

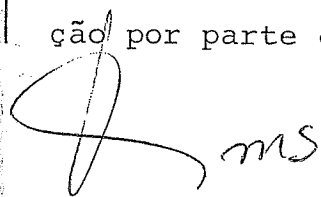
## DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 21 - No cálculo do valor venal do terreno e da construção serão desprezadas, no resultado final, as frações de cruzéis reais.

Artigo 22 - 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 23 - A eventual inclusão de logradouros não oficiais na Planta de Valores Imobiliários, não implica na sua oficialização por parte da Prefeitura.

cont. fls.7.





# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

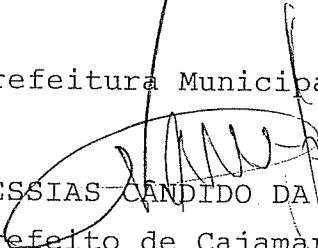
LEI Nº 863/93 - fls. 7.

Artigo 24 - O parágrafo único do artigo 17 da Lei Municipal nº 510, de 02 de setembro de 1.983, alterado pela Lei Municipal nº 794, de 10 de dezembro de 1.991, passa a ter a seguinte redação:


"Parágrafo Único - A alíquota do Imposto Sobre a propriedade Territorial Urbana, dos terrenos edificados que não ultrapassem a 10 - (dez) vezes a área construída é de 1,5% (um e meio por cento) da base de cálculo".

Artigo 25 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Cajamar, 25 de novembro de 1993

  
MESSIAS CÂNDIDO DA SILVA  
Prefeito de Cajamar

Publicada e registrada nesta Diretoria na data supra.

  
MILTON MANOEL DOS SANTOS  
Diretor de Administração em exercício