



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 930, DE 23 DE DEZEMBRO DE 1.996

“Edita a Planta de Valores Imobiliários para o exercício de 1.997, 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 extraordinária realizada em 20 de dezembro de 1.996, e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Artigo 1º - Fica aprovada a Planta de Valores Imobiliários para o exercício de 1.997, 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 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 áreas total do terreno for representada por número que contenha fração de metro quadrado, será ele arredondado para a unidade de metro quadrado imediatamente superior.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 930/96 - FLS.02

Artigo 4º - O valor do 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, a 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 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 Reais, 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.

ms



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI N° 930/96 - FLS.03

Artigo 7º - Na apuração da profundidade equivalente de terreno 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 1,0000.

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 os terrenos não construídos, com área superior a 14.000 m² (quatorze mil metros quadrados)

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

ms



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 930/96 - FLS. 04

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.

Artigo 13 - Os lotes com frente para as ruas particulares ou passagens, serão considerados, para efeito de 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 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 manifestamente injusta ou inadequada, poderá ser adotado processo de avaliação especial, sujeito a aprovação do Diretor de Finanças da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - O reexame dos valores lançados será feito mediante requerimento do contribuinte, obedecidos os prazos previsto 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.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 930/96 - FLS. 05

DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Artigo 16 - O valor venal da edificação é o resultado da multiplicação da área construída total pelo valor unitário de 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 valor médio da construção e abrangerá todas as partes da mesma.

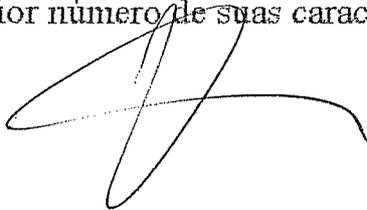
Parágrafo 2º - O valor médio unitário do metro quadrado das edículas, dependências, porões habitáveis e telheiros, ligados ou não à construção principal, corresponderá à metade do valor unitário do metro quadrado da edificação principal.

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.

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 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.

ms 



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 930/96 - FLS. 06

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 19 - 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 de sua construção.

Parágrafo 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.

Parágrafo 3º - Quando o acréscimo da 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 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 de Obras e Viação da Prefeitura Municipal de Cajamar.

MS



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 930/96 - FLS. 07

DISPOSIÇÕES GERAIS

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

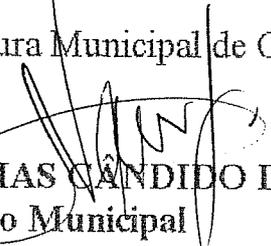
Artigo 22 - Quando da avaliação dos terrenos ou das edificações houver a incidência de mais de um fator de correção, aplicar-se-á o produto deles.

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

Artigo 24 - A multa moratória constante da legislação tributária municipal será calculada à razão de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, até o máximo de 10% (dez por cento), sobre o valor do débito atualizado monetariamente.

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

Prefeitura Municipal de Cajamar, 23 de dezembro de 1.996


MESSIAS CÂNDIDO DA SILVA
Prefeito Municipal

Publicada e registrada nesta Diretoria na data supra.


MILTON MANOEL DOS SANTOS
Diretor de Administração em exercício



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 930 / 96 - Fls. 08

TABELA I

Valor do Metro Quadrado de Terreno no Município de Cajamar

CÓDIGO	VALOR - R\$
01	1,37
02	1,82
03	2,28
04	2,73
05	3,19
06	3,65
07	4,10
08	4,56
09	5,01
10	5,47
11	5,93
12	6,38
13	6,84
14	7,29
15	7,75
16	8,66
17	9,12
18	9,57
19	10,03
20	10,94
21	11,39
22	11,85
23	12,76
24	13,22
25	14,13
26	15,04
27	15,50
28	16,41
29	17,32
30	18,23

CÓDIGO	VALOR - R\$
31	18,69
32	19,60
33	20,51
34	21,42
35	22,33
36	23,24
37	24,16
38	24,61
39	25,52
40	25,98
41	26,89
42	27,80
43	28,71
44	29,63
45	30,99
46	32,36
47	34,18
48	36,01
49	38,12
50	39,78
51	41,44
52	43,92
53	46,41
54	48,06
55	50,55
56	53,04
57	58,01
58	66,30
59	74,58
60	82,87



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 930 / 96 - Fls. 09

TABELA II - Fator Profundidade

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE	FATOR
Até 30 metros.....	1,00
Mais de 30 metros até 35 metros.....	0,95
Mais de 35 metros até 40 metros.....	0,88
Mais de 40 metros até 45 metros.....	0,83
Mais de 45 metros até 50 metros.....	0,77
Mais de 50 metros até 60 metros.....	0,73
Mais de 60 metros até 70 metros.....	0,67
Mais de 70 metros até 80 metros.....	0,62
Mais de 80 metros até 100 metros.....	0,57
Mais de 100 metros até 130 metros.....	0,51
Mais de 130 metros até 160 metros.....	0,45
Mais de 160 metros até 200 metros.....	0,40
Mais de 200 metros.....	0,38



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 930 / 96 - Fls. 10

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 930 / 96 - Fls. 11

TABELA IV - Fator Esquina

O FATOR ESQUINA É IGUAL A 1,10

TABELA V - Fatores Aplicados

FATOR LOTE ENCRAVADO.....	0,50
FATOR LOTE DE FUNDO.....	0,60



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 930 / 96 - Fls. 12

TABELA VI - Tipos de Construção

Valores em R\$

TIPOS DE CONSTRUÇÃO E CATEGORIA					
Código/Tipo	C 1 LUXO	C 2 FINA	C 3 MÉDIA	C 4 MODERNA	C 5 PROLETÁRIA
0. Casa	165,74	132,59	91,16	62,15	33,15
1. Apartamento	153,31	128,45	91,16	62,15	.....
2. Escritório	149,17	124,30	91,16	58,01	.....
3. Comércio	140,88	116,02	82,87	58,01	.....
4. Galpão	.....	.....	58,01	33,15	29,00
5. Telhado	.....	.....	74,58	41,44	.....
6. Indústria	.....	153,31	128,45	103,59	.....
7. Especial	165,74	153,31	128,45	103,59	.....

Obs. Para efeito de cálculo, será observado o disposto no Modelo de Avaliação Imobiliário, 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 930 / 96 - 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