

LEI Nº 377/99

DISPÕE SOBRE CRITÉRIOS DE APURAÇÃO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS PARA EFEITO DE CÁLCULO DOS IMPOSTOS SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA.

Longino da Cunha, Prefeito Municipal de Cajati, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal Aprovou e ele Sanciona e Promulga a seguinte Lei:

- Art.1º- Os critérios de apuração do valor venal dos Imóveis, para efeito de calculo dos impostos sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, são fixados por esta Lei.
- Art.2º- O valor de cada terreno será obtido pela multiplicação de sua área pelo valor básico unitário do metro quadrado (m²), aplicando os correspondentes fatores de correção.
- Art.3º- Os valores básicos unitários do metro quadrado (m²) dos terrenos são os constantes da Planta Genérica de Valores instituído por Lei.
- Art.4º- No cálculo do valor dos terrenos serão aplicados os seguintes Fatores de correção:
- I- fator Profundidade (FP);
 - II- fator Testada (FT);
 - III- fator Topografia (Fto);
 - IV- fator Situação (FS);
 - V- fator Pedologia (FPe);
 - VI- fator Gleba (FG);
- Art.5º- O Fator Profundidade dos terrenos será obtido em função de sua profundidade equivalente (PE), que corresponderá ao

quociente de área pela extensão de sua testada principal, e os coeficientes são os constantes da tabela a seguir:

PROFUNDIDADE	COEFICIENTE
de 21.00 à 30.00 m1	1,00
de 11.00 á 20.00 m1	$\sqrt{\frac{PE}{25}}$
até 10.00 m1	
de 31.00 á 60.00 m1	$\sqrt{\frac{25}{PE}}$
acima de 61.00 m1.	

$$\text{Profundidade Equivalente (PE)} = \frac{\text{Área do Terreno}}{\text{Testada Principal}}$$

Art.6º- O Fator Testada dos terrenos será obtido em função de sua testada principal e corresponderá à raiz quarta do quociente da testada principal pela testada padrão 10m (dez metros), e os coeficientes são os constantes da tabela a seguir:

TESTADA PRINCIPAL	COEFICIENTE
de 5.00 á 20.00 m1	$\sqrt[4]{\frac{T. Principal}{T. Padrão}}$
até 5.00m1	
acima de 20.00 m1	1,19

Art.7º- O Fator Topografia, será atribuído ao terreno conforme as características do relevo de seu solo, conforme tabela a seguir:

TOPOGRAFIA	FATOR
Plano	1,00
Active	0,90
Declive	0,70
Topografia Irregular	0,80

Art.8º O Fator Situação será atribuído ao imóvel conforme sua situação mais ou menos favorável dentro da quadra, conforme tabela a seguir:

SITUAÇÃO	FATOR
Uma frente	1,00
Esquina – 2 Frentes	1,10
Esquina – mais de 02 frentes	1,20
Encravado/ Vila	0,80

Art.9º O Fator Pedologia será aplicado conforme características do solo, conforme a tabela a seguir:

PEDOLOGIA DO TERRENO	FATOR
Alagado	0,60
Inundável	0,70
Rochoso	0,80
Arenoso	0,90
Normal	1,00
Combinação dos demais	0,80

Art.10- O Fator Gleba dos terrenos será obtido em função de sua área e corresponderá á raiz quadrada do quociente de 5.000 pela área de cada terreno, conforme fórmula a seguir:

$$\text{FATOR GLEBA} = \sqrt{\frac{5.000}{\text{Área do terreno}}}$$

§.1º-O Fator Gleba somente será aplicado nos terrenos com área superior á 5.000 metros quadrados.

§.2º-Quando da utilização do Fator Gleba não serão utilizados os Fatores Profundidade, Testada, Topografia, Situação e Pedologia.

Art.11- A fórmula para cálculo da fração ou parte ideal, para efeito de cadastramento e lançamento do IPTU, das unidades imobiliárias autônomas edificadas, não caracterizando desdobramento da área, será:

a) cálculo de Fração Ideal de Terreno:

- 1- somatória das áreas edificadas existentes na área total do terreno;
- 2- divisão da área total do terreno pela somatória do item 1 (acima), resultando num coeficiente;
- 3- multiplicação do coeficiente encontrado pela área construída de cada unidade edificada, apurando assim a fração ideal de terreno correspondente a cada unidade imobiliária autônoma edificada.

b) fórmula para cálculo de testada correspondente as frações encontradas no item “a” (acima).

- 1- somatória das testadas principal e secundárias quando houver edificação com frente para mais de uma via pública, dividido pela área total de terreno, apurando-se um coeficiente;
- 2- multiplicação do coeficiente pela área quadrada de terreno de cada unidade fracionada, apurada nos moldes do item “A ”, (acima), encontrando assim, a testada ideal correspondente a cada unidade imobiliária autônoma.

Art.12- O valor da edificação será obtido pela multiplicação de sua área pelo valor básico unitário do metro quadrado (m²), correspondente ao tipo e classificação, aplicado o fator de correção relativo ao estado de conservação.

§.1º-A área construída será calculada pelo contorno externo das paredes ou pilares da edificação.

§.2º-Na impossibilidade de obtenção de dados exatos sobre o imóvel, a Seção de Tributação poderá arbitrá-la.

§.3º-Fica concedida uma tolerância de até 5m² (cinco metros quadrados) de diferença entre o projeto aprovado e o levantamento efetuado em campo, para efeito de tributação.

Art.13- O valores unitários do metro quadrado (m²), corresponde ao tipo e classificação da edificação, são os constantes da Planta Genérica de Valores instituída por Lei.

Art.14- Para determinação do valor básico unitário do metro quadrado (m²) de construção, as mesmas serão enquadradas nas seguintes categorias:

1 – Edificação de uso Residencial: 1. 1 Luxo; 1. 2 Boa; 1 3 Média; 1. 4 Simples; 1. 5 Precária;	2– Edificação do tipo Apartamento: 2. 1 Luxo; 2. 2 Boa; 2. 3 Média; 2. 4 Simples;
--	---

3- Edificação de uso Comercial/Serviços: 3. 1 Luxo; 3. 2 Boa; 3. 3 Média; 3. 4 Simples; 3. 5 Precária;	4– Edificação de uso industrial: 4. 1 Boa; 4. 2 Média; 4. 3 Simples; 4. 4 Precária;
---	---

5– Edificação Galpão/Telheiro 5. 1 Boa; 5. 2 Média; 5. 3 Simples; 5. 4 Precária;	6– Edificação de uso misto: 6. 1 Luxo; 6. 2 Boa; 6. 3 Média; 6. 4 Simples; 6. 5 Precária.
--	--

Art.15- Para efeito de enquadramento a que se refere o artigo anterior, as categorias das edificações ficam assim caracterizadas:

Luxo: construções isoladas e recuadas, jardim decorativo, dependências completas, riquezas dos materiais empregados e preocupação arquitetônica.

Boa: construções isoladas/conjugadas e recuadas, jardim decorativo, dependências incompletas, materiais

empregados de boa qualidade e preocupação arquitetônica.

Média: construções isoladas/conjugadas/geminadas, jardim comum, dependências incompletas, materiais empregados de razoável qualidade.

Simple: Construções isoladas/conjugadas/geminadas, sem jardim, sem dependências e materiais empregados de simples qualidade.

Precária: construções isoladas/conjugadas/geminadas, sem jardim, sem dependências e materiais de má qualidade.

Art.16- O Fator Conservação corresponderá á conservação aparente da edificação e os coeficientes são os constantes da tabela a seguir:

Conservação	Coeficiente
Má	0,80
Média	0,90
Boa	1,00

Art.17- Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 1º de Janeiro de 2.000, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE CAJATI
EM, 22 DE DEZEMBRO DE 1999

Longino da Cunha
Prefeito Municipal