



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 009 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2009.

1

AUTORIA: PODER EXECUTIVO

“ESTABELECE A FORMA DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE ARUJÁ E OS FATORES DE CORREÇÃO E REDUÇÃO.”

ABEL JOSÉ LARINI, PREFEITO MUNICIPAL DE ARUJÁ, USANDO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, conforme consta no Processo Administrativo nº 161.022/2009.

FAZ SABER QUE a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O valor venal dos imóveis corresponderá ao produto da soma do valor do terreno com o valor das edificações, caso existam.

Artigo 2º - O valor do terreno resulta da multiplicação de sua área total pelo valor unitário de metro quadrado constante da Planta Genérica de Valores, e pelos fatores de correção, aplicáveis conforme as circunstâncias peculiares ao imóvel, sendo expresso pela seguinte fórmula:

$$VT = AT \times VM2T \times FC$$

Onde:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

VM2T= Valor básico unitário do metro quadrado do terreno

FC = Fatores de correção do valor do terreno (Profundidade, Topografia e

Gleba).

PARÁGRAFO ÚNICO - No cálculo do valor dos terrenos serão aplicados os seguintes Fatores de Correção:

I - Fator Profundidade

II - Fator Topografia

III - Fator Gleba

Artigo 3º - O valor unitário do metro quadrado de terreno constante da Planta Genérica de Valores, referido no artigo anterior, é:

I - O do logradouro onde se localiza o 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 e em terreno de duas ou mais frentes;

III - O logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, o do logradouro que corresponde à testada de menor extensão linear; no caso de imóvel não construído com as características mencionadas no inciso precedente;

IV - logradouro que lhe dá acesso, no caso de terreno encravado, ou o do logradouro ao qual tinha sido atribuído maior valor, em havendo mais de um logradouro de acesso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 009 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2009.

2

AUTORIA: PODER EXECUTIVO

Artigo 4º - O Fator Profundidade dos terrenos será obtido em função de sua profundidade equivalente, aplicados os coeficientes da Tabela 3 anexa.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Profundidade equivalente do terreno, para efeito de aplicação do fator respectivo de que trata a Tabela 3, é obtida mediante a divisão da área total pela testada principal.

Profundidade Equivalente (PE) = Área do Terreno

Testada Principal

Artigo 5º - O Fator Topografia dos terrenos será obtido em função da situação particular dos terrenos em relação ao logradouro de sua frente principal, aplicados os coeficientes da Tabela 4 anexa.

Artigo 6º - O Fator Gleba somente será utilizado nas avaliações de glebas brutas, assim considerados os terrenos com área igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), onde serão aplicados os fatores constantes da Tabela 5.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando da utilização do Fator Gleba, não será aplicado o fator Profundidade do valor do terreno.

Artigo 7º - Nos casos singulares de lotes particularmente desvalorizados, em virtude de forma extravagante, conformação topográfica desfavorável, passagens de córregos, inundações periódicas ou causas semelhantes, onde a aplicação dos processos estatuidos nesta lei possa conduzir, a juízo da Prefeitura, a atribuição manifestamente injusta ou inadequada, poderá ser adotado processo de avaliação especial, sujeito à aprovação da Comissão Municipal de Valores Imobiliários.

Artigo 8º - O valor das edificações obter-se-á mediante a multiplicação da área construída pelos correspondentes valores unitários de metro quadrado de construção, constantes da Planta Genérica de Valores, e pelos fatores de correção, conforme a fórmula:

VE = A_E x V_{M 2E} x FC, onde:

VE = Valor da Edificação

A_E = Área da Edificação

V_{M 2E} = Valor básico unitário do metro quadrado da edificação

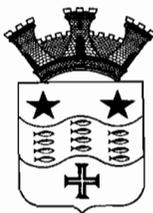
FC = Fatores Correção do valor das edificações (subtipo e conservação)

Parágrafo único. No cálculo do valor das edificações serão aplicados os seguintes Fatores de Correção:

I - Fator Sub Tipo

II - Fator Estado de Conservação

Artigo 9º - O valor unitário do metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento das edificações num dos tipos e categorias da Tabela 9, em função do somatório dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 009 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2009.

3

AUTORIA: PODER EXECUTIVO

pontos relativos aos aspectos construtivos e materiais predominantes.

PARÁGRAFO ÚNICO - A classificação das edificações num dos padrões arquitetônicos de acabamento (categorias) obedecerá ao critério de pontuação estabelecido no quadro da Tabela 8, em função da identidade maior de número de características das edificações com os tipos constantes da citada Tabela.

Artigo 10 - A área construída será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também as superfícies denominadas "terraços" cobertos ou não, de cada pavimento.

Artigo 11 - O Fator Sub Tipo será aplicado ao valor da edificação, conforme as características peculiares da edificação, cuja incidência se dará em conformidade aos fatores fixados na Tabela 6.

Artigo 12 - O Fator Conservação corresponderá à conservação aparente da edificação e os coeficientes são os constantes da Tabela 7:

Artigo 13- Nos casos singulares de edificações particularmente valorizadas ou desvalorizadas, que não se enquadrem em qualquer dos tipos ou padrões previstos na Tabela 9, quando a aplicação do método avaliativo ora estabelecido possa conduzir, a juízo da Prefeitura, a tratamento fiscal injusto ou inadequado, adotar-se-á critério especial sujeito a aprovação da Comissão Municipal de Valores Imobiliários.

Artigo 14 - No cálculo do valor de terrenos nos quais tenham sido construídos prédios compostos de unidades autônomas, além dos fatores de correção aplicáveis de conformidade com as circunstâncias, determinar-se-á, ainda, a cota parte ideal do terreno para cada unidade.

§1º. Para os fins desta lei, considera-se:

I- área do terreno real, como a área do terreno vinculada à unidade cadastral, de economia autônoma, para utilização restrita do proprietário.

II- área do terreno comum, como a cota parte ideal das áreas de utilização geral para todos os proprietários.

III- área total dos terrenos (AT), como a somatória das áreas dos terrenos reais e das áreas dos terrenos comuns de todo o condomínio.

IV- área edificada real, como a área da construção vinculada à unidade cadastral, de economia autônoma, para utilização restrita do proprietário.

§2º. Na formação do valor venal do terreno a fração ideal (cota parte ideal), será aplicada sobre a área total dos terrenos (AT).

Artigo 15 - Para fins de apuração da área base para cálculo do excesso territorial deve-se subtrair a área total dos terrenos (AT), da área total das edificações, multiplicada por 5, aplicando em seguida a fração ideal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 009 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2009.
AUTORIA: PODER EXECUTIVO

4

Artigo 16 - No cálculo do valor das edificações a que se refere o artigo 14 desta lei, além dos fatores de correção aplicáveis de conformidade com as circunstâncias, determinar-se-á, ainda, a cota parte ideal das áreas edificadas de utilização geral para todos os proprietários.

§1º. Para os fins desta lei, considera-se:

I- área edificada comum, como a cota parte ideal das áreas edificadas de utilização geral para todos os proprietários.

II- área total das edificações, como a somatória das áreas edificadas reais e das áreas edificadas comuns de todo o condomínio.

III- fração ideal, como o resultado da divisão da área edificada base (AE), pela área total das edificações, considerar 6 casas decimais após a vírgula.

IV- área edificada real, como a área da construção vinculada à unidade cadastral, de economia autônoma, para utilização restrita do proprietário.

V- área edificada comum, como a cota parte ideal das áreas edificadas de utilização geral para todos os proprietários.

VI- área total das edificações, como a somatória das áreas edificadas reais e das áreas edificadas comuns de todo o condomínio.

§2º. Para formação do valor venal da construção, aplica-se a área edificada base (AE), que é a somatória da área edificada real e da área edificada comum definidas no § 1º deste artigo.

TABELA 3 – COEFICIENTES DO FATOR PROFUNDIDADE

Profundidade Equivalente (PE) = Área do Terreno

Testada Principal

<i>PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (PE)</i>	<i>COEFICIENTE</i>
<i>Até 10,99 ml</i>	<i>0,71</i>
<i>De 11 ml a 11,99 ml</i>	<i>0,74</i>
<i>De 12 ml a 12,99 ml</i>	<i>0,77</i>
<i>De 13 ml a 13,99 ml</i>	<i>0,81</i>
<i>De 14 ml a 14,99 ml</i>	<i>0,84</i>
<i>De 15 ml a 15,99 ml</i>	<i>0,87</i>
<i>De 16 ml a 16,99 ml</i>	<i>0,89</i>
<i>De 17 ml a 17,99 ml</i>	<i>0,92</i>
<i>De 18 ml a 18,99 ml</i>	<i>0,95</i>
<i>De 19 ml a 19,99 ml</i>	<i>0,97</i>



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 009 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2009.
AUTORIA: PODER EXECUTIVO

5

De 20 ml a 30,99 ml	1,00
De 31 ml a 31,99 ml	0,98
De 32 ml a 32,99 ml	0,97
De 33 ml a 33,99 ml	0,95
De 34 ml a 34,99 ml	0,94
De 35 ml a 35,99 ml	0,93
De 36 ml a 36,99 ml	0,91
De 37 ml a 37,99 ml	0,90
De 38 ml a 38,99 ml	0,89
De 39 ml a 39,99 ml	0,88
De 40 ml a 40,99 ml	0,87
De 41 ml a 41,99 ml	0,86
De 42 ml a 42,99 ml	0,85
De 43 ml a 43,99 ml	0,84
De 44 ml a 44,99 ml	0,83
De 45 ml a 45,99 ml	0,82
De 46 ml a 46,99 ml	0,81
De 47 ml a 47,99 ml	0,80
De 48 ml a 48,99 ml	0,79
De 49 ml a 49,99 ml	0,78
De 50 ml a 50,99 ml	0,77
De 51 ml a 51,99 ml	0,77
De 52 ml a 52,99 ml	0,76
De 53 ml a 53,99 ml	0,75
De 54 ml a 54,99 ml	0,75
De 55 ml a 55,99 ml	0,74
De 56 ml a 56,99 ml	0,73
De 57 ml a 57,99 ml	0,73
De 58 ml a 58,99 ml	0,72
De 59 ml a 59,99 ml	0,71
maior que 60 ml	0,71

TABELA 4 – COEFICIENTES DO FATOR TOPOGRAFIA

Topografia do terreno em relação ao Logradouro da testada principal	Coefficiente
1 – Plano	1,0
2 – Aclive	0,9
3 – Declive	0,8
4 – Topografia Irregular	0,8
5 – Dimensões Irregulares	0,8
6 – mais de uma das ocorrências citadas em 2, 3, 4 e 5	0,7

TABELA 5 – COEFICIENTES DO FATOR GLEBA

Fator aplicado nos terrenos acima de 5.000 m².



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 009 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2009.

6

AUTORIA: PODER EXECUTIVO

Área da Gleba	Coefficiente	Área da Gleba	Coefficiente
De 5.000 Até 16.000	0,684	75.001 a 80.000	0,461
16.001 a 18.000	0,663	80.001 a 85.000	0,454
18.001 a 20.000	0,646	85.001 a 90.000	0,449
20.001 a 22.000	0,633	90.001 a 95.000	0,444
22.001 a 24.000	0,617	95.001 a 100.000	0,436
24.001 a 26.000	0,606	100.001 a 120.000	0,419
26.001 a 28.000	0,595	120.001 a 140.000	0,404
28.001 a 30.000	0,585	140.001 a 160.000	0,392
30.001 a 32.000	0,576	160.001 a 180.000	0,381
32.001 a 34.000	0,560	180.001 a 200.000	0,372
34.001 a 36.000	0,557	200.001 a 250.000	0,355
36.001 a 38.000	0,553	250.001 a 300.000	0,342
38.001 a 40.000	0,543	300.001 a 350.000	0,331
40.001 a 42.000	0,540	350.001 a 400.000	0,322
42.001 a 44.000	0,532	400.001 a 450.000	0,315
44.001 a 46.000	0,527	450.001 a 500.000	0,310
46.001 a 48.000	0,521	500.001 a 600.000	0,302
48.001 a 50.000	0,517	600.001 a 700.000	0,296
50.001 a 55.000	0,505	700.001 a 800.000	0,291
55.001 a 60.000	0,494	800.001 a 900.000	0,289
60.001 a 65.000	0,485	900.001 a 1.000.000	0,288
65.001 a 70.000	0,476	1.000.001 ou mais	
70.001 a 75.000	0,469		

TABELA 6

FATORES DE CORREÇÃO DO VALOR VENAL DE CONSTRUÇÃO POR SUB-TIPOS DE EDIFICAÇÃO

CÓD. TIPOS	CÓD.	SUBTIPOS	FATORES DE CORREÇÃO
0 CASA	01	ALINHADA/ ISOLADA	0,9
	02	ALINHADA/ SUPERPOSTA	0,8
	03	ALINHADA/ CONJUGADA	0,8
	04	ALINHADA/ GEMINADA	0,8
	05	RECUADA/ ISOLADA	1,0
	06	RECUADA/ SUPERPOSTA	0,8
	07	RECUADA/ CONJUGADA	0,8

**Endereço: Rua José Basílio Alvarenga, n.º 90 - Vila Flora Regina - Arujá - SP - CEP: 07400-000 - Fone (0 11) 4652-7600 - Fax (0 11) 4655-3634 **



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 009 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2009.
AUTORIA: PODER EXECUTIVO

7

		08	RECUADA/ GEMINADA	0,8
1	APARTAMENTO	11	DE FRENTE	1,0
		12	DE FUNDO	0,9
2	ESCRITÓRIO	21	CONJUNTO	1,0
		22	SALA	0,8
3	LOJA / COMÉRCIO	31	COM RESIDÊNCIA	1,0
		32	SEM RESIDÊNCIA	0,8
4	GALPÃO	41		1,0
5	TELHEIRO	51		1,0
6	INDÚSTRIAL	61		1,0
7	ESPECIAL	71		1,0

TABELA 7

FATORES DE DEPRECIAÇÃO DO VALOR VENAL DE CONSTRUÇÃO POR ESTADO DE CONSERVAÇÃO

CÓDIGO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FATOR
1	NOVA	1,0
2	BOA	1,0
3	REGULAR	0,8
4	MÁ	0,6

TABELA 8

TABELA DE PONTUAÇÃO PARA CLASSIFICAÇÃO DE PADRÃO ARQUITETÔNICO PARA TODOS OS TIPOS DE CONSTRUÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 009 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2009.

AUTORIA: PODER EXECUTIVO

8

MODELO DE AVALIAÇÃO						
CATEGORIA		C 5	C 4	C 3	C 2	C 1
CARACTERÍSTICA						
REVESTIMENTO	EXTERNO	4,0	12,0	20,4	27,2	37,5
	INTERNO	4,0	12,0	20,4	27,2	37,5
ACABAMENTO	PINTURA EXTER.	1,5	3,5	6,0	8,0	13,5
	PINTURA INTER.	1,5	3,5	6,0	8,0	14,0
	PISO	5,0	16,0	27,0	36,0	52,5
	FORRO	4,0	10,0	13,5	17,5	18,0
INSTALAÇÕES	ELÉTRICA	7,0	14,0	18,6	24,8	27,5
	SANITÁRIA	2,0	6,0	10,2	13,6	22,5
OUTROS ELEMENTOS	ESTRUTURA	60,0	92,0	118,5	158,8	165,0
	COBERTURA	6,0	14,0	25,5	34,0	47,5
	ESQUADRIAS	5,0	17,0	33,9	45,2	65,0
TOTAL		100,0	200,0	300,0	400,0	500,0

TABELA 9

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO POR PONTOS, POR TIPO E CATEGORIA (PADRÃO DE ACABAMENTO) DE EDIFICAÇÃO

I) TIPO CASA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 009 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2009.

9

AUTORIA: PODER EXECUTIVO

CATEGORIA	PONTOS
1 - C 1 - Luxo	ACIMA DE 430
2 - C 2 - Fino	DE 341 a 430
3 - C 3 - Médio	DE 251 a 340
4 - C 4 - Popular	DE 151 a 250
5 - C 5 - Precário	Até 150

II) TIPO APARTAMENTOS, ESCRITÓRIO, COMÉRCIO E ESPECIAL

CATEGORIA	PONTOS
1 - C 1 - Luxo	ACIMA DE 430
2 - C 2 - Fino	DE 341 a 430
3 - C 3 - Médio	De 251 a 340
4 - C 4 - Popular	Até 250

III) TIPO GALPÃO

CATEGORIA	PONTOS
1 - C 3 - Médio	ACIMA DE 250
2 - C 4 - Popular	DE 151 a 250
3 - C 5 - Precário	Até 150

IV) TIPO TELHEIROS

CATEGORIA	PONTOS
1 - C 3 - Médio	ACIMA DE 250
2 - C 4 - Popular	Até 250

V) TIPO INDÚSTRIA

CATEGORIA	PONTOS
1 - C 2 - Fino	ACIMA DE 340
2 - C 3 - Médio	DE 251 a 340
3 - C 4 - Popular	Até 250

Artigo 17 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Arujá, 28 de dezembro de 2009.


Abel José Larini
Prefeito



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 009 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2009.

AUTORIA: PODER EXECUTIVO

1

Prefeitura Municipal de Arujá, 28 de dezembro de 2009.

Renato Swensson Neto

Secretário Municipal de Assuntos Internos e Jurídicos

Registrado e Publicado neste Departamento
na data acima indicada.

Vanessa Garofani Bachur

Diretora do Departamento de Administração