



Prefeitura do Município de Itapevi

" PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 07, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2001

(Dispõe sobre a apuração dos valores venais para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Imobiliária Urbana, institui Planta Genérica de Valores, e dá providências correlatas)

DALVANI ANALIA NASI CAMEZ, Prefeita do Município de Itapevi, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

Faz saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVI** aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - A apuração dos valores venais para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Imobiliária Urbana, será feita de acordo com as normas e métodos fixados no Manual de Avaliação que integra esta lei, Anexo I.

Art. 2º - Fica aprovada a Planta Genérica de Valores, ilustrada em partes, devidamente numeradas de nºs 01 (hum) a 19 (dezenove) e rubricadas pela Prefeita e Secretário Municipal de Finanças, as quais fazem parte integrante desta lei, Anexo II.


Art. 3º - No cálculo do valor venal, que servirá de base para cobrança do IPTU, será aplicado 30% (trinta por cento) de redução sobre os preços constantes da Planta Genérica de Valores, sendo que tal percentual será de 50% (cinquenta por cento), quando incidir sobre a tabela de valores básicos de custo de reprodução e edificação.

Art. 4º - Nos casos singulares, de lotes particularmente desvalorizados, em virtude de formas extravagantes, de conformações muito desfavoráveis, ou pela passagem de córregos, ou ainda pela sujeição a inundações periódicas, bem como nos casos omissos, onde a aplicação dos processos estatuídos nesta lei possam conduzir, a critério da Prefeitura, a tributação manifestamente injusta ou inadequada, será adotado o processo de avaliação mais recomendável, de acordo com os métodos modernos de estimativa de valores de terrenos.

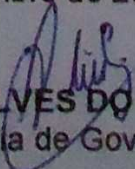
Art. 5º - Esta lei entrará em vigor no dia 01 de janeiro de 2002.

Art. 6º - Revogam-se as disposições em contrário.

Itapevi, 19 de dezembro 2001


DALVANI ANALIA NASI CAMEZ
Prefeita

Publicada, por afixação, no lugar de costume e registrada em livro próprio, na Prefeitura do Município de Itapevi, em 19 de dezembro de 2001.


ALICE GONÇALVES DO NASCIMENTO
Secretária de Governo



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I

1. Disposições Gerais

- 1.1. O valor venal da propriedade predial e territorial urbana localizada no Município de Itapevi será apurado:
- 1.2. Utilizando-se, como básicos, os valores da propriedade urbana, predial e territorial, definidos na Planta Genérica de Valores do Município, na Vigência da Lei Municipal que a instituir, com suas eventuais alterações, em conformidade com as disposições legais pertinentes;
- 1.3. Aplicando-se, nos valores básicos, fatores diversos de correção, considerados os aspectos de valorização/depreciação da propriedade urbana, predial e territorial, de acordo com as especificações contidas nesta Lei, composto das Tabelas I a XV.

2. Avaliação das Edificações

Para efeito de avaliação, as edificações serão classificadas por tipos, conforme segue:

I – Tipo Residencial (Casa) – inclui todas edificações projetadas para serem utilizadas como moradia. São as casas térreas ou sobrados até dois (02) pavimentos. A avaliação será feita independentemente da utilização do imóvel;

II - Tipo Residencial em Condomínio (Apartamento)

– são construções que comportam duas ou mais residências, no mesmo edifício. Em geral, tem mais de dois (02) pavimentos, do que resulta a necessidade de ferro ou concreto armado, o que, somado às fundações e possíveis elevadores, são fatores que constituem a diferença principal: hall, caixas de escadas, casa de máquinas etc.;

*



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

- III - Tipo Escritório - as mesmas considerações sobre apartamento se aplicam aos escritórios, sendo diferenças primordiais a distribuição, a denominação das peças, menor número de divisões e ausência de copa/cozinha, e também diferenças na quantidade e forma dos sanitários;
- IV - Tipo Comércio - inclui todas as edificações projetadas para serem utilizadas como lojas comerciais ou, eventualmente, determinados tipos de prestação de serviços (oficinas em geral, barbearia e outros) sendo características principais a planta singela, geralmente em quatro (04) paredes definidoras da edificação, instalações sanitárias e divisões internas;
- V - Tipos Galpão/Telheiro/Industrial - as construções são efetuadas em espécies variadas, com características que variam desde o barracão sem ferro, paredes e piso até as edificações com particularidades construtivas do corpo principal do edifício;
- VI - Tipos Especial - será considerado tipo especial toda edificação que não se enquadrar nos tipos anteriormente previstos. São os casos de escolas, hospitais e similares, postos de serviços, teatros, cinemas, bancos, hipermercados, hotéis, loja magazine, etc.

2.1 - Os tipos de Edificações

Para efeito de classificação de coeficiente destinado a corrigir o valor do metro quadrado da construção em função de características básicas externas, serão divididos em subtipos, sendo:

- I - Subtipos do Tipo Residencial (Casa) :
 - a) alinhada/isolada,
 - b) alinhada/superposta,
 - c) alinhada/conjugada,
 - d) alinhada/geminada,
 - e) recuada/isolada,
 - f) recuada/superposta,
 - g) recuada/conjugada, ou
 - h) recuada/geminada.

✱



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

II - Subtipos do Tipo Residencial em Condomínio

(Apartamento)

- a) apartamento de frente, ou
- b) apartamento de fundo.

III - Subtipos do Tipo Escritório:

- a) conjunto, ou
- b) sala.

IV - Subtipos do Comércio:

- a) com residência, ou
- b) sem residência.

V - Os Tipos Galpão, Telheiro, Industrial e Especial não possuem subtipos.

2.2 - Os Tipos Edificações serão, para efeito de definição do valor unitário básico do metro quadrado de construção, conforme Custo de Reprodução, classificados em categorias, divididas em cinco (05) níveis "C", ou seja, C1, C2, C3, C4 e C5, sendo o nível C1 considerado, na Aferição, de custo unitário mais alto em cada tipo.

I - Para classificação da categoria a que pertence a edificação, serão observadas as características construtivas adiante relacionadas, cujo montante de pontos obtido indicará o nível:

- a) tipo de estrutura,
- b) revestimentos externos,
- c) revestimentos internos,
- d) tipo de cobertura,
- e) tipo de forro, e
- f) tipo de piso.

II - Será observado, finalmente, o estado de conservação do Tipo de Edificação definido, para fins de aplicação do coeficiente destinado, corrigir seu valor em razão de característica depreciativa existente.



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

considerando-se, para tanto uma das seguintes condições de conservação:

- a) nova,
- b) boa,
- c) regular, ou
- d) má.

III – O cálculo do valor venal da edificação será realizado mediante aplicação da fórmula:

$$VVE = Se \times Vê \times Ktc \times Kec$$

Onde:

VVE = Valor Venal da Edificação

Se = Área da Edificação

Ve = Valor do Metro Quadrado da Edificação

Ktc = Fator Tipo de Construção

Kec = Fator Estado de Conservação

IV – A Área da Edificação (Se) é aquela constante do campo designado 6.35 do Boletim de Informações Cadastrais – B.I.C. do imóvel avaliado preenchida em decorrência de medição efetuada "in loco".

V – O Valor do Metro Quadrado da Construção (Ve) é o constante da Tabela X, onde se observa a valorização em razão da categoria apresentada. A cada Tipo de Edificação corresponde pontuação específica, relativa às características definidas em verificação realizada "in loco" e devidamente anotadas no Boletim de Informações Cadastrais do imóvel avaliado. A somatória da pontuação obtida em razão da utilização da Tabela específica de cada Tipo de Edificação (I, II, III, IV, V, VI, VII ou VIII), definirá a categoria, conforme Tabela IX, utilizada para



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

conversão da somatória em categoria (C1, C2, C3, C4 ou C5).

VI- O Fator Tipo de Construção, ou Kte, consta da Tabela

XI, ou seja, o Tipo de Edificação será classificado em subtipo, conforme dados obtidos no Boletim de Informações Cadastrais do Imóvel avaliado, por verificação realizada "in loco". A cada subtipo corresponde um coeficiente de correção, que poderá modificar ou mesmo manter o valor básico.

VII- O Fator Estado de Conservação (Kec) consta da Tabela XII, e sua obtenção (fator a ser aplicado) tem por base o preenchimento do campo 6.46 do Boletim de Informações Cadastrais do Imóvel avaliado, por verificação realizada "in loco".

3. Apuração de Valor Venal de Propriedade Territorial Urbana.

3.1. O valor venal da propriedade territorial urbana será obtido pela multiplicação do preço por metro quadrado, pela área da propriedade.

3.2. O valor do metro quadrado da propriedade consta da Planta Genérica de Valores do Município.

3.3. Inexistindo Valor do Metro Quadrado na Planta Genérica, será adotado o preço mais próximo da face de quadra. Havendo mais de uma frente será considerada a de maior valor.

3.4. A propriedade territorial urbana inferior a 4.000 m² (quatro mil metros quadrados) será considerada terreno, devendo o cálculo do valor venal ser efetuado mediante aplicação da fórmula:

$$VVT = St \times Vt \times Fp \times Fs \times Ft$$

Onde:



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

- VVT = Valor Venal do Terreno
- St = Área do Terreno
- Vt = Valor do Metro Quadrado do Terreno
- Fp = Fator de Profundidade
- Fs = Fator de Situação
- Ft = Fator Topografia

- 3.5. A área do terreno está localizada no campo 5.20 do Boletim de Informações Cadastrais.
- 3.6. O valor do metro quadrado do terreno se encontra estabelecido na Planta Genérica de Valores, por face de quadra.
- 3.7. O Fator de profundidade será obtido pela aplicação da Tabela XIII, onde a profundidade padrão equivale a 30 metros.
- 3.8. O Fator de situação tem como origem a informação constante do campo 5.31 do Boletim de Informações Cadastrais, considerando-se:
 - I- Em terreno de esquina, a aplicação do fator 1.15 (hum inteiro e quinze centésimos) sobre o valor do metro quadrado.
 - II- Em terreno encravado, a aplicação do fator 0,80 (oitenta centésimos) sobre o valor do metro quadrado;
 - III- Terreno padrão o situado em meio de quadra, cujo fator equivale a 1,0 (hum inteiro); e
 - IV- A não utilização de fator relativo a desvio ferroviário, destinado tão somente à propriedade acima de 4.000 m² (gleba).
- V- O fator topografia tem origem no campo 5.30 do Boletim de Informações Cadastrais, devendo ser aplicada a Tabela XV.
- VI- A propriedade territorial urbana igual ou superior a 4.000 m² (quatro mil metros quadrados) será considerada gleba, sendo que

28



Prefeitura do Município de Itapevi

" PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

o cálculo de seu valor venal será realizado pela aplicação da fórmula:

$$VVG = Sg \times Vg \times Ks \times Kg$$

Onde :

VVG = Valor Venal da Gleba

Sg = Área da Gleba

Vg = Valor do Metro Quadrado da Gleba

Ks = Fator de Situação

Kg = Fator Gleba

VII- A área da gleba está localizada no campo 5.20 do Boletim de Informações Cadastrais.

VIII- O valor do metro quadrado da gleba está estabelecido na Planta Genérica de Valores, considerada a face principal.

IX- O fator de situação tem origem no campo 5.31 do Boletim de Informações Cadastrais, devendo ser utilizada tão somente, e se for o caso, a informação "desvio ferroviário", a qual terá como fator 1,30 (hum inteiro e trinta centésimos).

O fator gleba a ser aplicado consta da Tabela XIV.

3.9. A cota parte idela da propriedade territorial será determinada pela aplicação da fórmula:

$$AS = \frac{St}{Ao} \times Ae$$

Onde:



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

As = Quota Parte da Propriedade Territorial

St = Área da Propriedade Territorial (campo 5.20 da B.I.C.)

Ao = Área Ocupada (campo 5.21 da B.I.C.)

Ae = Área Edificada (campo 6.35 da B.I.C.)

- A cota parte ideal deverá ser verificada sempre que houver, na propriedade, duas ou mais edificações independentes, para fins de apuração de seu valor venal, mediante aplicação da fórmula:

$$VVS = \frac{VVT}{St} \times As$$

Onde:

VVS = Valor Venal da Cota Parte Ideal da Propriedade Territorial.

VVT = Valor Venal do Terreno ou, se for o caso, VVG (Valor Venal da Gleba).

ST = Área da Propriedade Territorial.

AS = Cota Parte da Propriedade Territorial.

3.10. O cálculo do excesso de área territorial, será efetuado

pela aplicação da fórmula abaixo transcrita, destinada

a verificação de existência de área excedente:

$$SE = St - (11 \times So)$$

Onde:

SE = Área Excedente

St = Área do Terreno ou, se for o caso, Sg (Área da Gleba)

So = Área Ocupada (campo 5.21 da B.I.C.)

- Apurada área excedente, o cálculo do valor venal da propriedade territorial será efetuado:

a) Valor Venal do Excesso:

$$VVE = \frac{Se}{St} \times VVT1$$



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

Onde:

VVE = Valor Venal do Excesso

Se = Área Excedente

St = Área do Terreno (ou Sg, se for o caso)

VVT1 = Valor Venal do Terreno (ou VVG1, se for o caso)

b) Valor Venal do Terreno (ou Gleba) :

$$VVT2 = \frac{S_s}{S_t} \times VVT1$$

Onde:

VVT2 = Valor Venal do Terreno (ou Gleba) sem excesso

Ss = Área Não excedente (St - Se)

St = Área do Terreno (ou Sg, para gleba)

VVT1 = Valor Venal do Terreno (ou VVG1, para gleba)



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA I
MODELO DE AVALIAÇÃO – CASA

CATEGORIA CARACTERÍSTICA		C1	C2	C3	C4	C5
REVESTIMENTO	EXTERNO	4,0	12,0	20,4	27,2	37,5
	INTERNO	4,0	12,0	20,4	27,2	37,5
ACABAMENTO	EXTERNO	1,5	3,5	6,0	8,0	13,5
	INTERNO	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	ELÉTRICAS	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



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA II

MODELO DE AVALIAÇÃO – APARTAMENTO

CATEGORIA CARACTERÍSTICA		C1	C2	C3	C4	C5
REVESTIMENTO	EXTERNO	-	13,0	22,8	30,4	41,3
	INTERNO	-	13,0	22,8	30,4	41,2
ACABAMENTO	EXTERNO	-	3,5	6,7	9,8	16,3
	INTERNO	-	3,5	6,8	9,0	16,2
	PISO	-	12,4	23,1	30,8	42,5
	FORRO	-	8,8	9,0	10,0	12,0
INSTALAÇÕES	ELÉTRICAS	-	16,4	21,6	28,8	32,5
	SANITÁRIA	-	7,0	14,1	18,8	27,5
OUTROS ELEMENTOS	ESTRUTURA	-	72,0	95,4	127,2	140,0
	COBERTURA	-	2,0	4,5	6,0	10,0
	ESQUADRIAS	-	14,4	27,3	36,4	55,0
	TOTAL	-	200,0	300,0	400,0	500,0

8



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA III

MODELO DE AVALIAÇÃO – ESCRITÓRIO

CATEGORIA CARACTERÍSTICA		C1	C2	C3	C4	C5
REVESTIMENTO	EXTERNO	-	12,8	21,3	28,4	38,5
	INTERNO	-	12,8	21,3	28,4	38,5
ACABAMENTO	EXTERNO	-	3,0	5,7	7,8	12,0
	INTERNO	-	3,0	6,0	7,8	12,0
	PISO	-	12,6	22,6	29,6	34,0
	FORRO	-	6,4	9,0	12,0	14,0
INSTALAÇÕES	ELÉTRICAS	-	14,4	19,8	26,4	29,0
	SANITÁRIA	-	4,0	7,8	13,4	18,5
OUTROS ELEMENTOS	ESTRUTURA	-	74,0	96,3	128,4	135,0
	COBERTURA	-	2,4	4,5	6,0	8,5
	ESQUADRIAS	-	14,6	28,8	38,4	52,5
	TOTAL	-	200,0	300,0	400,0	500,0

Handwritten mark



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA IV

MODELO DE AVALIAÇÃO – COMÉRCIO

CATEGORIA CARACTERÍSTICA		C1	C2	C3	C4	C5
REVESTIMENTO	EXTERNO	4,0	11,0	19,0	25,0	34,0
	INTERNO	5,0	12,0	20,0	27,0	36,0
ACABAMENTO	EXTERNO	1,5	4,0	5,0	7,0	12,0
	INTERNO	1,5	4,0	7,0	9,0	13,0
	PISO	2,0	6,0	15,0	20,0	27,5
	FORRO	1,5	2,0	6,0	8,0	12,5
INSTALAÇÕES	ELÉTRICAS	6,0	14,0	24,0	32,0	35,0
	SANITÁRIA	1,0	3,0	6,0	8,0	10,0
OUTROS ELEMENTOS	ESTRUTURA	63,0	108,0	135,0	180,0	200,0
	COBERTURA	7,5	18,0	30,0	40,0	55,0
	ESQUADRIAS	7,0	18,0	33,0	44,0	65,0
TOTAL		100,0	200,0	300,0	400,0	500,0

✂



Prefeitura do Município de Itapevi

" PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA V

MODELO DE AVALIAÇÃO - GALPÃO

CATEGORIA CARACTERÍSTICA		C1	C2	C3	C4	C5
REVESTIMENTO	EXTERNO	1,0	3,0	6,0	8,0	
	INTERNO	1,0	3,0	6,0	8,0	
ACABAMENTO	EXTERNO	1,5	3,0	6,0	8,0	
	INTERNO	1,5	3,0	6,0	8,0	
	PISO	1,0	10,0	21,0	40,0	
	FORRO	1,0	2,0	3,0	4,0	
INSTALAÇÕES	ELÉTRICAS	1,0	8,0	18,0	82,0	
	SANITÁRIA	1,0	4,0	6,0	8,0	
OUTROS ELEMENTOS	ESTRUTURA	68,0	126,0	180,0	228,0	
	COBERTURA	22,0	36,0	42,0	52,0	
	ESQUADRIAS	1,0	2,0	4,0	6,0	
	TOTAL	100,0	200,0	300,0	400,0	

8



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA VI

MODELO DE AVALIAÇÃO - TELHEIRO

CATEGORIA CARACTERÍSTICA		C1	C2	C3	C4	C5
REVESTIMENTO	EXTERNO	0,5	2,0	3,0		
	INTERNO	0,5	2,0	3,0		
ACABAMENTO	EXTERNO	0,5	1,0	1,5		
	INTERNO	0,5	1,05	1,5		
	PISO	1,0	10,0	21,0		
	FORRO	1,0	2,0	3,0		
INSTALAÇÕES	ELÉTRICAS	1,0	8,0	18,0		
	SANITÁRIA	1,0	4,0	6,0		
OUTROS ELEMENTOS	ESTRUTURA	70,0	130,0	189,0		
	COBERTURA	23,0	38,0	48,0		
	ESQUADRIAS	1,0	2,0	6,0		
	TOTAL	100,0	200,0	300,0		

*



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA - VII

MODELO DE AVALIAÇÃO – INDÚSTRIA

CATEGORIA CARACTERÍSTICA		C1	C2	C3	C4	C5
REVESTIMENTO	EXTERNO	-	3,0	6,0	8,0	
	INTERNO	-	3,0	6,0	8,0	
ACABAMENTO	EXTERNO	-	3,0	6,0	8,0	
	INTERNO	-	3,0	6,0	8,0	
	PISO	-	10,0	21,0	40,0	
	FORRO	-	2,0	3,0	4,0	
INSTALAÇÕES	ELÉTRICAS	-	8,0	18,0	32,0	
	SANITÁRIA	-	4,0	6,0	8,0	
OUTROS ELEMENTOS	ESTRUTURA	-	126,0	180,0	228,0	
	COBERTURA	-	36,0	42,0	52,0	
	ESQUADRIAS	-	2,0	4,0	6,0	
	TOTAL	-	200,0	300,0	400,0	



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA - VIII

MODELO DE AVALIAÇÃO - ESPECIAL

CATEGORIA CARACTERÍSTICA		C1	C2	C3	C4	C5
REVESTIMENTO	EXTERNO	-	15,3	26,9	35,8	45,8
	INTERNO	-	15,3	26,9	35,8	45,8
ACABAMENTO	EXTERNO	-	4,1	7,9	10,6	20,6
	INTERNO	-	4,1	7,9	10,6	20,6
	PISO	-	15,6	27,2	37,4	47,4
	FORRO	-	11,4	11,5	14,2	24,4
INSTALAÇÕES	ELÉTRICAS	-	20,6	25,6	33,0	43,0
	SANITÁRIA	-	8,3	16,0	22,0	32,0
OUTROS ELEMENTOS	ESTRUTURA	-	85,0	112,6	150,0	150,0
	COBERTURA	-	3,3	5,3	7,2	17,4
	ESQUADRIAS	-	17,0	32,2	43,0	53,0
	TOTAL	-	200,0	300,0	400,0	500,0

[Handwritten mark]



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA IX

CLASSIFICAÇÃO DAS CATEGORIAS POR NÚMERO DE PONTOS

CASA E COMERCIO	PONTOS
Categoria	
1 - C1	acima de 430
2 - C2	de 341 a 430
3 - C3	de 251 a 340
4 - C4	de 151 a 250
5 - C5	até 150
APARTAMENTO, ESCRITÓRIO E ESPECIAL	
Categoria	
1 - C1	acima de 430
2 - C2	de 341 a 430
3 - C3	de 251 a 340
4 - C4	até 250
5 - C5	
GALPÃO	
Categoria	
3 - C3	acima de 250
4 - C4	de 151 a 250
5 - C5	até 150
TELHEIROS	
Categoria	
3 - C3	acima de 250
4 - C4	até 250
INDÚSTRIA	
Categoria	
2 - C2	acima de 340
3 - C3	de 251 a 340
4 - C4	até 250

28



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA - X

Tabela de Valores Básicos de Custo de Reprodução de Edificações por Tipo e Categorias.

Custos estimados em Reais (R\$) por m²

CATEGORIA	LUXO	FINO	MÉDIO	MODESTO	POPULAR
TIPO	C1	C2	C3	C4	C5
CASA	599,00	499,00	398,00	214,00	215,00
APTO	601,00	501,00	402,00	310,00	-0-
ESCRITÓRIO	457,00	410,00	382,00	368,00	-0-
COMÉRCIO	457,00	410,00	382,00	368,00	303,00
GALPÃO	-0-	-0-	382,00	288,00	208,00
TELHEIRO	-0-	-0-	382,00	288,00	-0-
INDÚSTRIA	-0-	465,00	382,00	288,00	-0-
ESPECIAL	430,00	344,00	259,00	184,00	-0-

[Handwritten mark]



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA XI

FATOR DE CORREÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO

TIPOS	CÓDIGOS	SUB TIPOS	FATOR DE CORREÇÃO
Casa	01	Alinhada/Isolada	0,9
	02	Alinhada/Superposta	0,7
	03	Alinhada/Conjugada	0,7
	04	Alinhada/Geminada	0,6
	05	Recuada/Isolada	1,0
	06	Recuada/Superposta	0,8
	07	Recuada/Conjugada	0,8
	08	Recuada/Geminada	0,7
Apartamento	11	De Frente	1,0
	12	De Fundo	0,9
Escritório	21	Conjunto	0,8
	22	Sala	1,0
Comércio	32	Com Residência	1,0
	33	Sem Residência	0,8
Galpão	41		1,0
Telheiro	51		1,0
Industrial	61		1,0
Especial	71		1,0

TABELA XII

FATOR DE DEPRECIACÃO POR CONSERVAÇÃO

CÓDIGO	CATEGORIAS	FATOR
1	Nova	1,0
2	Boa	1,0
3	Regular	0,8
4	Ma	0,6



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA - XIII

FATORES DE PROFUNDIDADE (PADRÃO 30 METROS) APLICÁVEIS AOS
IMÓVEIS DA ZONA URBANA E SUBURBANA DO MUNICÍPIO

PROFUNDIDADE (p)	FATOR (Kp)	PROFUNDIDADE (p)	FATOR (Kp)
Até 12	1.581	Até 13	1.519
14	1.464	15	1.414
16	1.369	17	1.328
18	1.291	19	1.257
20	1.225	21	1.195
22	1.168	23	1.142
24	1.118	25	1.095
26	1.074	27	1.054
28	1.035	29	1.017
30	1.000	31	0.984
32	0.968	33	0.953
34	0.939	35	0.926
36	0.913	37	0.900
38	0.889	39	0.877
40	0.866	41	0.855
42	0.845	43	0.835
44	0.826	45	0.816
46	0.808	47	0.799
48	0.791	49	0.782
50	0.775	51	0.767
52	0.760	53	0.752
54	0.745	55	0.739
56	0.732	57	0.725
58	0.719	59	0.713
60	0.707	61	0.701
62	0.696	63	0.690
64	0.685	65	0.679
66	0.674	67	0.669
68	0.664	69	0.659
70	0.655	71	0.650
72	0.645	73	0.641
74	0.637	75	0.632
76	0.628	77	0.624
78	0.620	79	0.616
80	0.612	82	0.605
84	0.598	86	0.591
88	0.584	90	0.577
92	0.571	94	0.565



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA XIII (continuação)

FATORES DE PROFUNDIDADE (PADRÃO 30 METROS) APLICÁVEIS AOS
IMÓVEIS DA ZONA URBANA E SUBURBANA DO MUNICÍPIO

PROFUNDIDADE (p)	FATOR (Kp)	PROFUNDIDADE (p)	FATOR (Kp)
96	0.559	98	0.553
100	0.548	105	0.535
110	0.522	115	0.511
120	0.500	125	0.490
130	0.480	135	0.471
140	0.463	145	0.455
150	0.447	160	0.433
170	0.420	180	0.408
190	0.397	200	0.387

Acima de 200 = $\sqrt{\frac{P-200}{30}}$, onde P = Profundidade equivalente



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA XIV

FATORES DE GLEBA

ÁREA M ²	FATOR	ÁREA M ²	FATOR
4.000	0.815	8.000	0.787
12.000	0.765	16.000	0.736
20.000	0.710	24.000	0.696
28.000	0.684	32.000	0.663
36.000	0.646	40.000	0.633
44.000	0.617	48.000	0.606
52.000	0.595	60.000	0.585
70.000	0.576	80.000	0.560
90.000	0.557	100.000	0.553
150.000	0.545	200.000	0.540
250.000	0.532	300.000	0.527
350.000	0.521	400.000	0.517
450.000	0.505	500.000	0.494
550.000	0.485	600.000	0.476
650.000	0.469	700.000	0.461
750.000	0.454	800.000	0.449
850.000	0.444	900.000	0.436
950.000	0.419	1.000.000 ou mais	0.404



Prefeitura do Município de Itapevi

"PARTICIPAÇÃO E CIDADANIA"
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA XV

FATOR TOPOGRAFIA

TIPO	FATOR
a) plano	1.00
b) acline	0.90
c) declive	0.90
d) abaixo nível da rua	0.80
e) acima do nível da rua	0.80

28