

LEI Nº 15.044, DE 3 DE DEZEMBRO DE 2009

Atualiza os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno previstos na Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986; institui novos padrões de construção e dispõe sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 1º de dezembro de 2009, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º A Tabela V – Tipos e Padrões de Construção, que integra a Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, fica acrescida das descrições contidas no Anexo I integrante desta lei, referentes aos padrões de construção ora instituídos:

I – padrão de construção “F” do tipo “1” – residencial horizontal;

II – padrão de construção “F” do tipo “2” – residencial vertical;

III – padrão de construção “E” do tipo “3” – comercial horizontal;

IV – padrão de construção “E” do tipo “4” – comercial vertical.

Art. 2º Ficam aprovados os valores unitários de metro quadrado de construção constantes da Tabela do Anexo II integrante desta lei, em substituição à Tabela VI – Tipos e Padrões de Construção – Valor Unitário de Metro Quadrado de Construção, integrante da Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986.

Art. 3º Ficam aprovados os valores unitários de metro quadrado de terreno contidos na Listagem de Valores, constante do Anexo III integrante desta lei, em substituição à Listagem de Valores integrante da Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986.

Art. 4º As faixas de valores venais constantes do artigo 7º-A da Lei nº 6.989, de 29 de dezembro de 1966, com a redação dada pela Lei nº 13.475, de 30 de dezembro de 2002, referentes aos descontos ou acréscimos a serem adicionados ao valor do imposto, na forma estabelecida no “caput” do citado artigo, ficam substituídas pelas seguintes faixas de valores venais, ora instituídas:

Faixas de valor venal	Desconto/Acréscimo
até R\$ 77.500,00	-0,2%
acima de R\$ 77.500,00 até R\$ 155.000,00	0,0%
acima de R\$ 155.000,00 até R\$ 310.000,00	+0,2%
acima de R\$ 310.000,00 até R\$ 620.000,00	+0,4%
acima de R\$ 620.000,00	+0,6%

Art. 5º As faixas de valores venais constantes do art. 8º-A da Lei nº 6.989, de 29 de dezembro de 1966, com a redação dada pela Lei nº 13.475, de 30 de dezembro de 2002, referentes aos descontos ou acréscimos a serem adicionados ao valor do imposto, na forma estabelecida no “caput” do citado artigo, ficam substituídas pelas seguintes faixas de valores venais, ora instituídas:

Faixas de valor venal	Desconto/Acréscimo
até R\$ 95.000,00	-0,3%
acima de R\$ 95.000,00 até R\$ 190.000,00	-0,1%
acima de R\$ 190.000,00 até R\$ 380.000,00	+0,1%
acima de R\$ 380.000,00 até R\$ 760.000,00	+0,3%
acima de R\$ 760.000,00	+0,5%

Art. 6º As faixas de valores venais constantes do art. 28 da Lei nº 6.989, de 29 de dezembro de 1966, com a redação dada pela Lei nº 13.475, de 30 de dezembro de 2002, referentes aos descontos ou acréscimos a serem adicionados ao valor do imposto, na forma estabelecida no “caput” do citado artigo, ficam substituídas pelas seguintes faixas de valores venais, ora instituídas:

Faixas de valor venal	Desconto/Acréscimo
até R\$ 95.000,00	-0,3%
acima de R\$ 95.000,00 até R\$ 190.000,00	-0,1%
acima de R\$ 190.000,00 até R\$ 380.000,00	+0,1%
acima de R\$ 380.000,00 até R\$ 760.000,00	+0,3%
acima de R\$ 760.000,00	+0,5%

Art. 7º Sem prejuízo do disposto no art. 3º da Lei nº 14.089, de 22 de novembro de 2005, os art. 1º, 2º e 3º da Lei nº 13.698, de 24 de dezembro de 2003, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º A partir do exercício de 2010, ficam isentos do Imposto Predial os imóveis construídos cujo valor venal correspondente, na data do fato gerador do imposto, seja igual ou inferior a R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), exceto:

I – as unidades autônomas de condomínio tributadas como garagem em edifícios de uso residencial, não residencial, misto ou em prédio de garagens;

II – os estacionamentos comerciais.” (NR)

“Art. 2º A partir do exercício de 2010, ficam isentos do Imposto Predial os imóveis construídos, utilizados exclusiva ou predominantemente como residência, de Padrões A, B ou C, dos Tipos 1 ou 2 da Tabela V, anexa à Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, e cujo valor venal correspondente, na data do fato gerador do imposto, seja superior a R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) e igual ou inferior a R\$ 92.500,00 (noventa e dois mil e quinhentos reais).” (NR)

“Art. 3º A partir do exercício de 2010, para fins de lançamento do Imposto Predial, fica concedido desconto de R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais) sobre o valor venal dos imóveis construídos, utilizados exclusiva ou predominantemente como residência, de Padrões A, B ou C, dos Tipos 1 ou 2 da Tabela V, anexa à Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, e cujo valor venal correspondente, na data do fato gerador do imposto, seja superior a R\$ 92.500,00 (noventa e dois mil e quinhentos reais) e igual ou inferior a R\$185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais).” (NR)

Art. 8º Para lançamentos do IPTU sobre fatos geradores ocorridos nos exercícios de 2010 a 2012, a diferença nominal entre o crédito tributário referente ao exercício e o crédito tributário lançado no respectivo exercício anterior ficará limitada a:

I – 30% (trinta por cento) do crédito tributário lançado, referente ao fato gerador do exercício anterior, para o imposto predial, no caso de imóveis com utilização exclusiva ou predominantemente residencial;

II – 45% (quarenta e cinco por cento) do crédito tributário lançado, referente ao fato gerador do exercício anterior, para o imposto, para os demais casos.

§ 1º Caso haja alterações de dados cadastrais do imóvel, em algum dos exercícios enumerados no “caput”, o valor tomado para apuração do crédito tributário, referente ao lançamento para o fato gerador do respectivo exercício anterior, será o valor que teria sido lançado, se fossem considerados os novos dados cadastrais.

§ 2º No caso de edificação que seja enquadrada, no exercício de 2010, em um dos padrões de construção ora instituídos, nos termos do art. 1º desta lei, considerar-se-á como valor tomado para apuração do crédito tributário, referente ao lançamento para o fato gerador do respectivo exercício anterior, para apuração da diferença nominal, o valor unitário de construção relativo ao padrão imediatamente anterior do tipo de construção no qual a edificação foi enquadrada no exercício de 2010.

§ 3º Não serão consideradas, para fins de apuração do valor tomado para cálculo do crédito tributário, referente ao lançamento para o fato gerador do respectivo exercício anterior, para aplicação dos percentuais dos incisos I e II, as regras previstas nos artigos 1º e 2º da Lei nº 13.698, de 24 de dezembro de 2003.

Art. 9º O “caput” do artigo 24 da Lei nº 14.256, de 29 de dezembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 24. A partir do exercício de 2010, o valor unitário de metro quadrado de terreno aplicado para o cálculo do valor venal do terreno, nos termos da Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, fica limitado a R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), para os imóveis construídos, utilizados exclusiva ou predominantemente como residência, de qualquer dos padrões do tipo 2 da Tabela V da mesma lei.
.....” (NR)

Art. 10. A partir do exercício de 2013, fica o Poder Executivo obrigado a encaminhar, até 15 de outubro do exercício referente ao primeiro e ao terceiro ano do respectivo mandato, ao Poder Legislativo, projeto de lei com proposta de atualização dos valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno previstos na Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986.

Art. 11. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2010.

§ 1º O acréscimo de 0,5% (meio por cento), a ser adicionado no valor do imposto, para imóveis na faixa de valor venal acima de R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais), a que se referem os artigos 5º e 6º desta lei, só será aplicado para fatos geradores ocorridos após 90 (noventa) dias da publicação desta lei.

§ 2º Para o exercício de 2010, mantém-se a aplicação, para imóveis na faixa de valor venal acima de R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais), a que se referem os artigos 5º e 6º desta lei, do acréscimo de 0,3% (três décimos por cento), a ser adicionado no valor do imposto.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 3 de dezembro de 2009, 456º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, Prefeito

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 3 de dezembro de 2009.
CLOVIS DE BARROS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

ANEXO I, INTEGRANTE DA LEI Nº 15.044, DE 3 DE DEZEMBRO DE 2009

Descrição de novos padrões de construção a serem incorporados à Tabela V, que integra a Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986.

Padrão de construção “F”, a ser incorporado às descrições de padrões do Tipo “1” – Residencial Horizontal – integrante da Tabela V, anexa à Lei 10.235, de 16 de dezembro de 1986:

Padrão “F”

Área bruta, normalmente, acima de 700 m² - um ou mais pavimentos.

- Arquitetura: prédio isolado com projeto arquitetônico arrojado e/ou suntuoso; vãos grandes; esquadrias de madeira, ferro, alumínio anodizado ou alumínio pintado, eventualmente com sistema de abertura e fechamento automatizado e/ou vidros duplos/anti-ruído, de forma, acabamento ou dimensões especiais.
- Estrutura de concreto armado revestido ou aparente, de concreto protendido ou de aço.
- Acabamento externo: revestimento condicionado geralmente pela arquitetura, com emprego comum de: massa fina, pedras, cerâmicas, revestimentos que dispensam pintura; pintura a látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: requintado, com massa corrida, papéis de parede especiais, azulejos especiais, mármore de dimensões especiais, pastilhas de vidro, laminados, resinas especiais, lambris de madeira; pisos cerâmicos especiais, pedras rústicas ou polidas, tábuas corridas de madeira de lei de 1^a, carpetes especiais; forro de laje de gesso acartonado trabalhado ou madeira nobre; armários embutidos da melhor qualidade; portas trabalhadas e/ou blindadas; pintura a látex, resinas ou similar.
- Dependências: quatro ou mais suítes com banheiros completos com louças e metais da melhor qualidade, incluindo uma suíte principal com um ou mais “closets” e um ou mais banheiros, normalmente contendo banheira de hidromassagem, bancada com duas cubas, box independente e sauna; seis ou mais das seguintes dependências: escritório, biblioteca, sala íntima, sala de TV ou som, home theater, sala de jantar, sala de almoço, dependências para dois ou mais empregados, sala para motoristas, abrigo ou garagem para quatro ou mais carros, salão de festas, salão de jogos, jardim de inverno, lareira, adega climatizada, despensa, box para lavagem de carros, depósito para louças, cristais e baixelas, cômodo de segurança blindado com sistema de comunicação inviolável, elevador para pessoas, depósito para malas, baús e valises, quarto de hóspedes.
- Dependências acessórias: quatro ou mais das seguintes: jardins amplos com tratamento paisagístico, piscina eventualmente com formas especiais, vestiário, sauna, quadra esportiva, espaço gourmet, gazebo, guarita, churrasqueira.
- Instalações elétricas e hidráulicas: completas, eventualmente com instalações independentes para telefonia e informática, compatíveis com as características da edificação.
- Instalações especiais: eventualmente, instalações para equipamentos de ar condicionado central, gerador de energia, aquecimento de piscina, câmara frigorífica, segurança contra roubo, segurança contra incêndio, aquecimento dos pisos frios, iluminação de piscina com fibra ótica ou “leds”.

Padrão de construção “F”, a ser incorporado às descrições de padrões do Tipo “2” – Residencial Vertical – integrante da Tabela V, anexa à Lei 10.235, de 16 de dezembro de 1986:

Padrão “F”

Área bruta, normalmente, acima de 600 m² - em geral, cinco ou mais pavimentos com um apartamento por andar.

- Arquitetura arrojada e/ou suntuosa, normalmente, com grandes vãos; pé direito elevado no hall de entrada; presença de sacadas ou varandas eventualmente dotadas de churrasqueiras e/ou piscinas; eventualmente apartamentos dúplex ou triplex (cobertura); geralmente com tratamento paisagístico; esquadrias de materiais nobres, eventualmente com sistema de abertura e fechamento automatizado e/ou vidros duplos anti-ruídos, com formas e dimensões especiais.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente; de concreto protendido ou de aço.
- Acabamento externo: emprego de materiais nobres condicionados pela arquitetura, formando um conjunto harmônico; revestimentos com pedras rústicas, apicoadas ou polidas; pastilhas de vidro; painéis decorativos lisos ou em relevo; paredes rebocadas, relevos ou revestimentos que dispensam pintura; pintura a látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: requintado, com massa corrida, papel de parede especial, lambris de madeira, azulejos especiais decorados; pastilhas de vidro, mármore com dimensões especiais, laminados, resinas especiais, pisos cerâmicos especiais ou de pedras rústicas ou polidas, tábuas corridas de madeira de lei de 1ª, carpetes especiais; forro de laje de gesso acartonado trabalhado ou madeira nobre; armários embutidos da melhor qualidade; portas trabalhadas e/ou blindadas; pintura a látex, resinas ou similar.
- Dependências: quatro ou mais suítes com banheiros completos com louças e metais da melhor qualidade, incluindo uma suíte principal com um ou mais “closets” e um ou mais banheiros, normalmente contendo banheira de hidromassagem, bancada com duas cubas, box independente e sauna; seis ou mais das seguintes dependências: escritório, biblioteca, sala íntima, sala de TV ou som, home theater, sala de jantar, sala de almoço, dependências para dois ou mais empregados, quatro ou mais vagas de garagem por apartamento, box para lavagem de carros, jardim de inverno, lareira, despensa, depósito para louças, cristais e baixelas, cômodo de segurança blindado com sistema de comunicação inviolável, depósito para malas, baús e valises, adega climatizada no subsolo, depósito no subsolo.
- Dependências acessórias de uso comum: cinco ou mais das seguintes: estacionamento para visitantes, salão de festas, salão de jogos, sala de ginástica, sauna, sala para motoristas, jardins amplos, “play-ground”, piscina e/ou raia, quadra esportiva, churrasqueira, espaço gourmet, gazebo.
- Elevadores: um ou mais sociais com “hall” privativo, e um ou mais elevadores de serviço, eventualmente com sistema de bloqueio.
- Instalações elétricas e hidráulicas: completas, eventualmente com instalação independente para telefonia e informática, compatíveis com as características da edificação.
- Instalações especiais: eventualmente, instalação para equipamento de ar condicionado central, geradores de energia para a carga total do edifício, aquecimento de piscina, segurança contra roubo, cômodo de segurança blindado com sistema de comunicação inviolável no subsolo, guarita blindada com sistema de comunicação inviolável, aquecimento dos pisos frios.

Padrão de construção “E”, a ser incorporado às descrições de padrões do Tipo “3” – Comercial Horizontal – integrante da Tabela V, anexa à Lei 10.235, de 16 de dezembro de 1986:

Padrão “E”

- Arquitetura: projeto arquitetônico arrojado e/ou suntuoso; caixilhos de materiais nobres, eventualmente com sistema de abertura e fechamento automatizado e/ou vidros duplos anti-ruídos, com formas e dimensões especiais.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente; eventualmente de aço; algumas vezes, de concepção arrojada.
- Acabamento externo: emprego de materiais nobres condicionados pela arquitetura, de modo a formar conjunto harmônico; pele de vidro, painéis de alumínio (“alubond”), pastilhas de vidro, pedras apicoadas ou polidas, painéis decorativos lisos ou em relevo; pintura a látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: requintado, com projeto específico de arquitetura interna; eventual ocorrência de jardins, mezaninos, espelhos d’água; emprego de materiais nobres: massa corrida, pastilhas de vidro, madeiras de lei, metais, pedras apicoadas ou polidas (no revestimento e/ou piso); piso elevado para instalações; forros especiais; pinturas especiais.
- Circulação: corredores de circulação, escadas e/ou rampas largos; eventualmente com escadas rolantes e/ou elevadores.
- Instalações sanitárias: banheiros e copas de uso privativo ou comum; louças e metais da melhor qualidade.
- Dependências acessórias: existência de garagens ou vagas para estacionamento; eventual existência de plataformas para carga e descarga.
- Instalações especiais: instalações para equipamentos de ar condicionado central, de telecomunicações e informática, de comunicação interna, de segurança contra roubo e incêndio (“sprinklers”); gerador de energia; câmaras frigoríficas.

Padrão de construção “E”, a ser incorporado às descrições de padrões do Tipo “4” – Comercial Vertical – integrante da Tabela V, anexa à Lei 10.235, de 16 de dezembro de 1986:

Padrão “E”

Três ou mais pavimentos.

- Arquitetura: prédio isolado com projeto arquitetônico arrojado e/ou suntuoso; caixilhos de materiais nobres, eventualmente com sistema de abertura e fechamento automatizado e/ou vidros duplos anti-ruídos, com formas e dimensões especiais; pé-direito acima de 5 m no térreo.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente; de concreto protendido ou de aço.
- Acabamento externo: emprego de materiais nobres condicionados pela arquitetura, formando conjunto harmônico; pele de vidro, painéis de alumínio (“alubond”), pastilhas de

vidro, pedras apicoadas ou polidas, painéis lisos ou em relevo; pintura a látex, resinas ou similar.

- Acabamento interno: requintado, com projeto específico de arquitetura interna; eventual ocorrência de jardins, mezaninos, espelhos d'água; emprego de materiais nobres: massa corrida, pastilhas de vidro, madeiras de lei, metais, pedras apicoadas ou polidas (no revestimento e/ou piso); piso elevado para instalações; forros especiais; pinturas especiais.
- Circulação: saguões amplos; corredores de circulação e escadas largos; elevadores rápidos e amplos, eventualmente panorâmicos, e/ou escadas rolantes; elevador para carga.
- Instalações sanitárias: banheiros e copas de uso privativo; louças e metais da melhor qualidade.
- Dependências acessórias: existência de garagens ou vagas para estacionamento, dependências para a administração do condomínio; eventual existência de sala de segurança blindada com sistema de comunicação inviolável, sala de ginástica, salão para convenções, heliponto, plataformas para carga e descarga.
- Instalações especiais: instalações para equipamentos de ar condicionado central, de telecomunicações e informática, de comunicação interna, de segurança contra roubo, de segurança contra incêndio ("sprinklers"), gerador de energia, sistema de acesso por meio de catracas eletrônicas.

ANEXO II, INTEGRANTE DA LEI Nº 15.044, DE 3 DE DEZEMBRO DE 2009

Tabela de valores unitários de metro quadrado de construção que substitui a Tabela VI que integra a Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986

TABELA VI – TIPOS E PADRÕES DE CONSTRUÇÃO

Valor unitário de metro quadrado de construção

Tipo	Padrão	Valor (R\$)
1	A	410,00
1	B	500,00
1	C	635,00
1	D	855,00
1	E	1.050,00
1	F	1.280,00
2	A	455,00
2	B	590,00
2	C	770,00
2	D	1.010,00
2	E	1.275,00
2	F	1.555,00
3	A	440,00
3	B	620,00
3	C	785,00
3	D	960,00
3	E	1.170,00
4	A	590,00
4	B	770,00
4	C	945,00
4	D	1.210,00
4	E	1.475,00
5	A	315,00
5	B	455,00
5	C	550,00
5	D	805,00
5	E	1.095,00
6	A	385,00
6	B	505,00
6	C	675,00
6	D	875,00

ANEXO III, INTEGRANTE DA LEI Nº 15.044, DE 3 DE DEZEMBRO DE 2009

Listagem de valores unitários de metro quadrado de terreno que substitui a listagem de valores que integra a Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986

A listagem de valores unitários de m² de terreno foi publicada em 5 de dezembro de 2009 no caderno Suplementos do Diário Oficial da Cidade, edição suplementar com 560 páginas, dividida em 5 cadernos de 112 páginas. Pode ser consultada no site da Imprensa Oficial por meio do endereço: http://diariooficial.imprensaoficial.com.br/nav_v4/index.asp?c=18&e=20091205&p=1.