

## LEI Nº 10.235, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1986

*Dispõe sobre a forma de apuração do valor venal de imóveis, para efeito de lançamento dos Impostos sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, concede descontos sobre os valores venais dos imóveis sujeitos à incidência desses impostos, no exercício de 1987, e dá outras providências*

**JÂNIO DA SILVA QUADROS**, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 27 de novembro de 1986, decretou e eu promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** A apuração do valor venal, para fins de lançamento dos Impostos sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, será feita conforme as normas e métodos ora fixados.

**Parágrafo único.** Fazem parte integrante desta Lei as Tabelas I a VI e a Listagem de Valores.

**Art. 2º** Os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno serão determinados em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente:

- I – preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário;
- II – custos de reprodução;
- III – locações correntes;
- IV – características da região em que se situa o imóvel;
- V – outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

**Parágrafo único.** Os valores unitários, definidos como valores médios para os locais e construções, serão atribuídos:

- I – a faces de quadras, a quadras ou quarteirões, a logradouros ou a regiões determinadas, relativamente aos terrenos;
- II – a cada um dos padrões previstos para os tipos de edificação indicados na Tabela V, relativamente às construções.

**Art. 3º** Na determinação do valor venal não serão considerados:

- I – o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade;
- II – as vinculações restritivas do direito de propriedade e o estado de comunhão.

**Art. 4º** O valor venal do terreno e do excesso de área, definido no inciso I do artigo 9º, resultará da multiplicação de sua área total pelo correspondente valor unitário de metro quadrado de terreno, constante da Listagem de Valores, e pelos fatores de correção das Tabelas I, II e III, aplicáveis conforme as características do imóvel.

**Parágrafo único.** Quando a área total do terreno for representada por número que contenha fração de metro quadrado, será feito o arredondamento para a unidade imediatamente superior.

**Art. 5º** O valor unitário de metro quadrado de terreno corresponderá:

I – ao da face de quadra da situação do imóvel;

II – no caso de imóvel não construído, com 2 (duas) ou mais esquinas ou de 2 (duas) ou mais frentes, ao do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, ao do logradouro de maior valor;

III – no caso de imóvel construído em terreno com as características do inciso anterior, ao do logradouro relativo à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, à frente principal;

IV – no caso de terreno interno, ao do logradouro que lhe dá acesso ou, havendo mais de um logradouro de acesso, ao do logradouro a que haja sido atribuído o maior valor;

V – no caso de terreno encravado, ao do logradouro correspondente à servidão de passagem.

**Parágrafo único.** Os logradouros ou trechos de logradouros, que não constarem da Listagem de Valores, terão seus valores unitários de metro quadrado de terreno fixado pelo órgão competente da Secretaria das Finanças.

**Art. 6º** A profundidade equivalente do terreno, para aplicação do fator de profundidade de que trata a Tabela I, é obtida mediante a divisão da área total pela testada ou, no caso de terrenos de 2 (duas) ou mais frentes, pela soma das testadas, desprezando-se, no resultado, a fração de metro.

§ 1º No caso de terrenos com uma esquina, será adotada:

I – a testada correspondente à frente efetiva ou principal do imóvel, quando construído;

II – a testada correspondente à frente indicada no título de propriedade ou, na sua falta, a correspondente ao maior valor unitário de metro quadrado de terreno, quando não construído.

§ 2º Para os terrenos com 2 (duas) ou mais esquinas, será aplicado o fator de profundidade igual a 1,0000.

**Art. 7º** Na avaliação de terrenos de esquina, os fatores da Tabela II serão aplicados sobre a área máxima de:

I – 900m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados), no caso de 1 (uma) esquina;

II – 1.800m<sup>2</sup> (um mil e oitocentos metros quadrados), no caso de 2 (duas) esquinas;

III – 2.700m<sup>2</sup> (dois mil e setecentos metros quadrados), no caso de 3 (três) esquinas;

IV – 3.600m<sup>2</sup> (três mil e seiscentos metros quadrados), nos demais casos.

**Art. 8º** Na avaliação de terrenos encravados, terrenos de fundo e terrenos internos serão aplicados os fatores de correção constantes da Tabela III.

**Parágrafo único.** Os fatores terreno encravado e terreno de fundo serão aplicados de forma singular, com exclusão dos demais fatores de correção previstos para a avaliação de terrenos.

**Art. 9º** Para os efeitos do disposto nesta Lei, consideram-se:

I – excesso de área ou área de terreno não incorporada, aquela que exceder a 3 (três) vezes a área ocupada pelas edificações, no caso de imóvel situado na primeira subdivisão da zona urbana; 5 (cinco) vezes, na segunda subdivisão da zona urbana, e 10 (dez) vezes, além do perímetro desta última;

II – terreno de esquina, aquele em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinam ângulos internos inferiores a 135° (cento e trinta e cinco graus) e superiores a 45° (quarenta e cinco graus);

III – terreno de 2 (duas) ou mais frentes, aquele que possui mais de uma testada para logradouros públicos, sem estar localizado na sua confluência;

IV – terreno encravado, aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;

V – terreno 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 4m (quatro metros);

VI – terreno interno, aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município ou de propriedade de particulares, não relacionado na Listagem de Valores, integrante desta Lei.

**Art. 10.** No cálculo do valor venal do terreno, no qual exista prédio em condomínio, além dos fatores de correção aplicáveis, será utilizada, como fator, a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma.

**Art. 11.** A construção será enquadrada em um dos tipos e padrões previstos na tabela V, e seu valor venal resultará da multiplicação da área construída bruta pelo valor unitário de metro quadrado de construção, constante da Tabela VI, e pelo fator de obsolescência, constante da Tabela IV.

**Art. 12.** A área construída bruta será obtida através da mediação dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também a superfície das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento.

§ 1º No caso de coberturas de postos de serviço e assemelhadas, será considerada como área construída a sua projeção vertical sobre o terreno.

§ 2º No caso de piscina, a área construída será obtida através da medição dos contornos internos de suas paredes.

§ 3º Quando a área construída bruta for representada por número que contenha fração de metro quadrado, será feito o arredondamento para a unidade imediatamente superior.

**Art. 13.** No cálculo da área construída bruta das unidades autônomas de prédios em condomínio, será acrescentada, à área privativa de cada unidade, a parte correspondente nas áreas comuns em função de sua quota-parte.

**Art. 14.** Para os efeitos desta Lei, as obras paralisadas ou em andamento, as edificações condenadas ou em ruína, as construções de natureza temporária e as construções, de qualquer espécie, inadequadas à sua situação, dimensões, destino ou utilidade, não serão consideradas como área construída.

**Art. 15.** O valor unitário de metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento da construção num dos dois tipos da Tabela V, em função da sua área predominante, e no padrão de construção cujas características mais se assemelhem às suas.

§ 1º Nos casos em que a área predominante não corresponder à destinação principal da edificação, ou conjunto de edificações, poderá ser adotado critério adverso, a juízo da Administração.

§ 2º Para fins de enquadramento de unidades autônomas de prédio em condomínio em um dos padrões de construção previstos na Tabela V, será considerada a área construída correspondente à área bruta da unidade autônoma acrescida da respectiva área da garagem, ainda que esta seja objeto de lançamento separado.

§ 3º A unidade autônoma poderá ser enquadrada em padrão diverso daquele atribuído ao conjunto a que pertença, desde que apresente benfeitorias que a distingam, de forma significativa, das demais unidades autônomas.

**Art. 16.** A idade de cada prédio, para aplicação do fator de obsolescência de que trata a Tabela IV, corresponderá à diferença entre o exercício a que se refere o lançamento tributário e o ano do término da construção ou, quando anterior, o de sua efetiva ocupação.

§ 1º A idade de cada prédio será:

- I – reduzida de 20% (vinte por cento), nos casos de pequena reforma ou reforma parcial;
- II – contada a partir do ano da conclusão da reforma, quando esta for substancial.

§ 2º Será adotada a média das unidades apuradas, ponderada de acordo com as respectivas áreas, nos casos:

I – de ampliação da área construída;

II – de reconstrução parcial;

III – de lançamento tributário que abranja 2 (dois) ou mais prédios, concluídos em exercícios diversos.

§ 3º No cálculo da média ponderada, a que se refere o parágrafo anterior, serão consideradas as eventuais alterações na idade dos prédios, resultantes da ocorrência de reformas, na forma do § 1º.

§ 4º Quando o acréscimo de área edificada resultar de construção de abrigo para veículos ou de piscina, não será alterada a idade do prédio.

§ 5º No resultado do cálculo da idade da edificação será desprezada a fração de ano.

**Art. 17.** O valor venal de imóvel construído será apurado pela soma do valor do terreno com o valor da construção, calculados na forma desta Lei.

**Art. 18.** Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos previstos nesta Lei possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada, poderá ser adotado, a requerimento do interessado, processo de avaliação especial, sujeito à aprovação do órgão competente da Secretaria das Finanças.

**Art. 19.** Os valores unitários de metro quadrado de terreno e de metro quadrado de construção serão expressos em cruzados e, no processo de cálculo para obtenção do valor venal do imóvel, o valor do terreno e o da construção serão sempre arredondados, desprezando-se as frações de cruzado.

**Art. 20.** As disposições desta Lei são extensivas aos imóveis localizados nas áreas urbanizáveis e de expansão urbana, referida pela Lei nº 9.195, de 18 de dezembro de 1980.

**Art. 21.** Para efeito de cálculo dos Impostos sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana incidentes sobre os imóveis localizados além do perímetro da 2ª subdivisão da zona urbana – inclusive os localizados nas áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, definidas no artigo 1º da Lei nº 9.195, de 18 de dezembro de 1980 – serão concedidos descontos, no exercício de 1987, sobre o valor venal apurado de acordo com esta Lei, na seguinte conformidade:

I – quando se tratar de prédio:

a) do Tipo 1, padrão “A”, utilizado exclusivamente como residência:

<b>Faixa de área edificada em que se enquadra o imóvel</b>	<b>Desconto correspondente %</b>
até 100m <sup>2</sup>	66
acima de 101m <sup>2</sup> até 150m <sup>2</sup>	42
acima de 151m <sup>2</sup> até 200m <sup>2</sup>	37
acima de 201m <sup>2</sup> até 250m <sup>2</sup>	32
acima de 251m <sup>2</sup> até 300m <sup>2</sup>	26
acima de 300m <sup>2</sup>	10

b) de Tipo 1, padrão “B” ou “C”, utilizado exclusivamente como residência:

<b>Faixa de área edificada em que se enquadra o imóvel</b>	<b>Desconto correspondente %</b>
até 100m <sup>2</sup>	58
acima de 101m <sup>2</sup> até 150m <sup>2</sup>	39
acima de 151m <sup>2</sup> até 200m <sup>2</sup>	31
acima de 201m <sup>2</sup> até 250m <sup>2</sup>	25

c) demais tipos e padrões: “nihil”.

II – quando se tratar de terreno:

<b>Faixa de terreno em que se enquadra o imóvel</b>	<b>Desconto correspondente %</b>
até 250m <sup>2</sup>	65
acima de 251m <sup>2</sup> até 300m <sup>2</sup>	35

**Parágrafo único.** Não será concedido desconto sobre o valor venal do excesso de área, como definido no inciso I, do artigo 9º, desta Lei.

**Art. 22.** São isentos do imposto os imóveis construídos localizados além do perímetro da 2ª subdivisão da zona urbana, com destinação e uso exclusivamente residenciais, cujo valor venal, após a aplicação dos descontos previstos no artigo anterior, seja igual ou inferior a 27 (vinte e sete) UFM – Unidade de Valor Fiscal do Município de São Paulo.

**Art. 23.** Para o exercício de 1987, o valor de um (uma) Unidade de Valor Fiscal do Município de São Paulo – UFM, será de Cz\$ 1.290,00 (um mil, duzentos e noventa cruzados).

**Art. 24.** Fica o Executivo autorizado a baixar instruções eventualmente necessárias à execução desta Lei.

**Art. 25.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo afeitos a partir de 1º de janeiro de 1987, revogadas as disposições em contrário, especialmente os artigos 8º e parágrafos, 16 e parágrafos, 28 e parágrafos, 35 e o parágrafo único, do artigo 195, todos da Lei nº 6.989, de 29 de dezembro de 1966.

(A Listagem de Valores desta Lei constará de Suplemento publicado nesta data).

**TABELAS I A VI INTEGRANTES À LEI Nº 10.235, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1986**

**Tabela I - Fatores de Profundidade**

<b>Profundidade Equivalente</b>	<b>Fator</b>	<b>Profundidade Equivalente</b>	<b>Fator</b>
até 10	0,7071	69	0,7614
11	0,7416	70	0,7559
12	0,7746	71	0,7506
13	0,8062	72	0,7454
14	0,8367	73	0,7402
15	0,8660	74	0,7352
16	0,8944	75	0,7303
17	0,9220	76	0,7255
18	0,9487	77	0,7207
19	0,9747	78	0,7161
de 20 a 40	1,0000	79	0,7116
41	0,9877	80	0,7071
42	0,9759	81 e 82	0,6984
43	0,9645	83 e 84	0,6901
44	0,9535	85 e 86	0,6820
45	0,9428	87 e 88	0,6742
46	0,9325	89 e 90	0,6667
47	0,9225	91 e 92	0,6594
48	0,9129	93 e 94	0,6523
49	0,9035	95 e 96	0,6455
50	0,8944	97 e 98	0,6389
51	0,8856	99 e 100	0,6325
52	0,8771	101 a 105	0,6172
53	0,8687	106 a 110	0,6030
54	0,8607	111 a 115	0,5898
55	0,8528	116 a 120	0,5774
56	0,8452	121 a 125	0,5657
57	0,8377	126 a 130	0,5547
58	0,8305	131 a 135	0,5443
59	0,8234	136 a 140	0,5345
60	0,8165	141 a 145	0,5252
61	0,8098	146 a 150	0,5164
62	0,8032	151 a 160	0,5000
63	0,7968	161 a 170	0,4851
64	0,7906	171 a 180	0,4714
65	0,7845	181 a 190	0,4588
66	0,7785	191 a 200	0,4472
67	0,7727	acima de 200	0,4472
68	0,7670		

**Tabela II - Fatores de Esquina**

1 – Terrenos situados na 1ª Subdivisão da Zona Urbana	1,3000
2 – Terrenos situados na 2ª Subdivisão da Zona Urbana	1,2000
3 – Terrenos situados além do perímetro da 2ª Subdivisão da Zona Urbana	1,1000

**Tabela III - Fatores Diversos**

1 – Fator terreno encravado	0,50
2 – Fator terreno de fundo	0,60
3 – Fator terreno interno	0,70

*Observação:* Os fatores 1 e 2, nos casos respectivos, serão aplicados singularmente.

**Tabela IV - Fatores de Obsolescência**

*(Coeficientes de depreciação do valor dos prédios, pela idade)*

Idade do Prédio	Depreciação Física e Funcional (%)	Fator de Obsolescência
de 0 até 5 anos	0	1,00
de 6 até 10 anos	7	0,93
de 11 até 15 anos	14	0,86
de 16 até 20 anos	21	0,79
de 21 até 25 anos	28	0,72
de 26 até 30 anos	35	0,65
de 31 até 35 anos	42	0,58
de 36 até 40 anos	49	0,51
de 41 até 45 anos	56	0,44
de 46 até 50 anos	63	0,37
51 anos ou mais	70	0,30

**Tabela V - Tipos e Padrões de Construção**

**Tipo 1 – Residencial Horizontal**

*Residências térreas e assobradadas, com ou sem subsolo.*

**Padrão “A” – Área bruta, normalmente, até 80m<sup>2</sup> – 1 (um) pavimento**

- Arquitetura modesta; vãos e aberturas pequenos; esquadrias pequenas e simples de ferro ou madeira.
- Estrutura de alvenaria simples.
- Acabamento externo: sem revestimento ou com revestimento rústico; pintura a cal.
- Acabamento interno: paredes rebocadas; pisos de cimento ou de cacos cerâmicos; forro simples ou ausente; pintura a cal.
- Dependências: máximo de 2 (dois) dormitórios; abrigo externo para tanque.
- Instalações elétricas e hidráulicas: mínimas.



**Padrão “B” – Área bruta, normalmente, até 120m<sup>2</sup> – 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos**

- Arquitetura modesta; vãos e aberturas pequenos; esquadrias pequenas e simples de ferro ou madeira.
- Estrutura de alvenaria ou de concreto armado revestido.
- Acabamento externo: paredes rebocadas; pintura a cal ou látex.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, geralmente azulejos até meia-altura; pisos de cerâmica ou tacos; forro de laje; pintura a cal ou látex.
- Dependências: máximo de 3 (três) dormitórios; banheiro interno com até 3 (três) peças, eventualmente um WC externo; abrigo externo para tanque; eventualmente abrigo para carro ou despejo externo.
- Instalações elétricas e hidráulicas: simples e reduzidas.

**Padrão “C” – Área bruta, normalmente, até 300m<sup>2</sup> – 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos**

- Arquitetura simples; vãos médios (3 a 6m); esquadrias comuns de ferro, madeira ou alumínio.
- Estrutura de alvenaria ou de concreto armado revestido.
- Acabamento externo: paredes rebocadas ou revestidas com pastilhas, litocerâmicas ou pedras brutas; pintura a látex.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, massa corrida, azulejos simples; pisos cerâmicos, tacos ou carpete; forro de laje; armários embutidos; pintura a látex ou similar.
- Dependências: até 2 (dois) banheiros internos, eventualmente um WC externo; área de serviço com quarto de empregada; abrigo para carro.
- Instalações elétricas e hidráulicas: compatíveis com o tamanho da edificação.

**Padrão “D” – Área bruta, normalmente, até 500m<sup>2</sup> – 1 (um) ou mais pavimentos**

- Arquitetura: preocupação com estilo e forma; vãos grandes; esquadrias de madeira, ferro, alumínio ou alumínio anodizado, de forma, acabamento ou dimensões especiais.
- Estrutura de alvenaria, concreto armado revestido ou aparente.
- 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: massa corrida, azulejos decorados, lambris de madeira; pisos cerâmicos, de pedras polidas, tábuas corridas, carpete; forro de laje ou madeira nobre; armários embutidos; pintura a látex ou similar.
- Dependências: 3 (três) ou mais banheiros com louças e metais de boa qualidade; até 4 (quatro) das seguintes dependências: escritório, sala de TV ou som, biblioteca, área de serviço, abrigo para 2 (dois) ou mais carros, salão de festas, salão de jogos, jardim de inverno, lareira.
- Dependências acessórias: até 3 (três) das seguintes: jardins amplos, piscina, vestiário, sauna, quadra esportiva.
- Instalações elétricas e hidráulicas: completas e compatíveis com o tamanho da edificação.

**Padrão “E” – Área bruta, normalmente, acima de 500m<sup>2</sup> – 1 (um) ou mais pavimentos**

- Arquitetura: prédio isolado com projeto arquitetônico especial e personalizado; vãos grandes; esquadrias de madeira, ferro, alumínio ou alumínio anodizado, de forma, acabamento ou dimensões especiais.
- Estrutura de alvenaria, concreto armado revestido ou aparente.
- 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, azulejos decorados lisos ou em relevo, lambris de madeira; pisos cerâmicos, de pedras polidas, tábuas corridas, carpete; forro de laje ou madeira nobre; armários embutidos; portas trabalhadas; pintura a látex, resinas ou similar.
- Dependências: vários banheiros completos com louças e metais de primeira qualidade, acabamento esmerado; caracterizando-se, algumas vezes, pela suntuosidade e aspectos personalizados; 4 (quatro) ou mais das seguintes dependências: escritório, sala de TV ou som, biblioteca, área de serviço, abrigo para 2 (dois) ou mais carros, salão de festas, salão de jogos, jardim de inverno, lareira, adega.
- Dependências acessórias: até 3 (três) das seguintes: jardins amplos, piscina, vestiário, sauna, quadra esportiva.
- Instalações elétricas e hidráulicas: completas e compatíveis com o tamanho da edificação.

## **Tipo 2 – Residencial Vertical**

*Prédios de Apartamentos.*

### **Padrão “A” – Área bruta, normalmente, até 60m<sup>2</sup> – em geral, até 4 (quatro) pavimentos**

- Arquitetura modesta; vão e aberturas pequenos; esquadrias pequenas e simples de ferro ou madeira.
- Estrutura de alvenaria autoportante ou de concreto armado.
- Acabamento externo: sem revestimento ou com revestimento simples; pintura a cal ou especial substituindo o revestimento.
- Acabamento interno: revestimento rústico; piso cimentado ou de cacos cerâmicos; pintura a cal ou similar.
- Dependências: ausência de quarto para empregada; ausência de garagem.
- Instalações elétricas e hidráulicas: mínimas; aparentes.

### **Padrão “B” – Área bruta, normalmente, até 85m<sup>2</sup> – 3 (três) ou mais pavimentos**

- Arquitetura modesta; vãos e aberturas pequenos; esquadrias pequenas e simples de ferro ou madeira.
- Estrutura de alvenaria autoportante ou de concreto armado.
- Acabamento externo: paredes rebocadas; pintura a cal ou látex.
- Acabamento interno: paredes rebocadas; azulejos até meia-altura; pisos de cerâmica ou tacos; pintura a cal ou látex.
- Dependências: até 2 (dois) dormitórios; 1 (um) banheiro e eventualmente WC, eventual existências de vagas de uso comum para estacionamento junto a “pilotis”.
- Elevadores: existência condicionada, em geral, pelo número de pavimentos.
- Instalações elétricas e hidráulicas: simples e reduzidas.

### **Padrão “C” – Área bruta, normalmente, até 200m<sup>2</sup> – 3 (três) ou mais pavimentos**

- Arquitetura simples; vãos e aberturas médios; esquadrias de ferro, madeira ou alumínio.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: paredes rebocadas, revestidas com pastilhas; pintura a látex ou similar.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, massa corrida, azulejos simples ou decorados; pisos cerâmicos, granilite ou similares, tacos, carpete; armários embutidos; pintura a látex ou similar.
- Dependências: até 3 (três) dormitórios; até 2 (dois) banheiros e eventualmente WC; geralmente com quarto de empregada; até 1 (uma) vaga de garagem por apartamento.
- Dependências acessórias de uso comum: salão de festas, salão de jogos, jardins, “play-ground”.
- Elevadores: de uso comum, servindo a 2 (dois) ou mais apartamentos por andar; eventualmente sem elevador.
- Instalações elétricas e hidráulicas: compatíveis com o tamanho da edificação.

### **Padrão “D” – Área bruta, normalmente, até 350m<sup>2</sup> – em geral, 5 (cinco) ou mais pavimentos**

- Arquitetura: preocupação com estilo e forma; normalmente com sacada; eventualmente apartamentos duplex ou diferenciados de cobertura; esquadrias de ferro, madeira, alumínio ou alumínio anodizado.
- Estrutura: de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: paredes rebocadas, relevos ou revestimentos que dispensam pintura; pintura a látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: fino, com massa corrida, papel de parede, lambris de madeira, azulejos decorados; pisos cerâmicos ou de pedras polidas, tábuas corridas, carpete; armários embutidos; pintura a látex, resinas ou similar.
- Dependências: 3 (três) ou mais dormitórios; 3 (três) ou mais banheiros, com louças e metais de alta qualidade, incluindo normalmente suíte, eventualmente com “closet”, lavabo; dependências para até 2 (dois) empregados; até 3 (três) vagas de garagem por apartamento; eventualmente com adega.
- Dependências acessórias de uso comum: até 4 (quatro) das seguintes: salão de festas, salão de jogos, jardins, “play-ground”, piscina, sauna, quadra esportiva, sistema de segurança.
- Elevadores: social, eventualmente com “hall” privativo, e elevador de serviço de uso comum.
- Instalações elétricas e hidráulicas: completas e compatíveis com o tamanho da edificação.

### **Padrão “E” – Área bruta, normalmente, acima de 350m<sup>2</sup> – em geral, 5 (cinco) ou mais pavimentos com até 2 (dois) apartamentos por andar**

- Arquitetura requintada; normalmente, com grandes vãos; presença de sacada; eventualmente apartamentos duplex ou diferenciados de cobertura; geralmente com tratamento paisagístico; esquadrias de materiais nobres com formas e dimensões especiais.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: paredes rebocadas, relevos ou revestimentos que dispensam pintura; pintura a látex, resinas ou similar.

- Acabamento interno: esmerado, com massa corrida, papel de parede, lambris de madeira, azulejos decorados; pisos cerâmicos ou de pedras polidas, tábuas corridas, carpete; armários embutidos; portas trabalhadas; pintura a látex, resinas ou similar.
- Dependências: 4 (quatro) ou mais dormitórios; vários banheiros completos; normalmente com banheira, com louças e metais da melhor qualidade, incluindo 1 (uma) ou mais suítes com ou sem “closets”; dependências para 2 (dois) ou mais empregados; com 3 (três) ou mais vagas de garagem por apartamento; eventualmente com “solarium” e/ou adega.
- Dependências acessórias de uso comum: 4 (quatro) ou mais das seguintes: salão de festas, salão de jogos, jardins, “play-ground”, piscina, sauna, quadra esportiva, sistema de segurança.
- Elevadores: social, eventualmente com “hall” privativo, e elevador de serviço de uso comum.
- Instalações elétricas e hidráulicas: completas e compatíveis com o tamanho da edificação.

### **Tipo 3 – Comercial Horizontal**

*Imóveis comerciais, de serviços ou mistos, com até 2 (dois) pavimentos, com ou sem subsolo.*

#### **Padrão “A”**

- Arquitetura: vãos e aberturas pequenos; caixilhos simples de ferro ou madeira; vidros comuns; pé-direito até 3m (três metros).
- Estrutura de alvenaria simples.
- Acabamento externo: paredes rebocadas; pintura a cal ou látex.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, barra lisa; piso cimentado ou cerâmico; forro simples ou ausente; pintura a cal ou a látex.
- Instalações sanitárias: mínimas.

#### **Padrão “B”**

- Arquitetura: vãos médios (em torno de 8m (oito metros)); caixilhos de ferro ou madeira, eventualmente de alumínio; vidros comuns; pé-direito até 3 m (três metros).
- Estrutura de alvenaria ou de concreto armado, revestido.
- Acabamento externo: paredes rebocadas, pastilhas, litocerâmicas; pintura a látex ou similar.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, revestidas com granilite, azulejos até meia-altura; pisos cerâmicos, granilite, tacos, borracha; forro simples ou ausente; pintura a látex ou similar.
- Circulação: corredores de circulação, escadas e/ou rampas estreitos; eventualmente elevador para carga.
- Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum, compatíveis com o uso da edificação.

#### **Padrão “C”**

- Arquitetura: preocupação com estilo; grandes vãos; caixilho de ferro, alumínio ou madeira; vidros temperados; pé-direito até 5m (cinco metros).
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente.

- Acabamento externo: revestimento com pedras rústicas ou polidas, relevos, painéis metálicos, revestimentos que dispensam pintura; pintura a látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: preocupação com a arquitetura interna; massa corrida, azulejos decorados, laminados plásticos; pisos cerâmicos, laminados, granilite, carpete; forros especiais; pintura a látex, resinas ou similar.
- Circulação: corredores de circulação, escadas e/ou rampas largos; eventualmente com escadas rolantes e/ou elevadores.
- Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum; louças e metais de boa qualidade.
- Dependências acessórias: existência de garagens ou vagas para estacionamento; eventual existência de plataformas para carga ou descarga.
- Instalações especiais: instalações para equipamentos de ar-condicionado central, de comunicação interna e de segurança contra roubo; câmaras frigoríficas.

#### **Padrão “D”**

- Arquitetura: projeto específico à destinação econômica da construção, sendo, algumas vezes, de estilo inovador; caixilhos de alumínio; vidros temperados.
- 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; revestimentos; com pedras polidas; painéis decorativos lisos ou em relevo; revestimentos que dispensam pintura.
- Acabamento interno: requintado, normalmente com projeto específico de arquitetura interna; eventual ocorrência de jardins; mezaninos; espelhos d’água; emprego de materiais nobres; massa corrida, madeiras de lei, metais, pedras polidas (no revestimento e/ou piso); piso romano, carpete; forros especiais; pinturas especiais.
- Circulação: corredores de circulação, escadas e/ou rampas largos; eventualmente com escadas rolantes e/ou elevadores.
- Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum; louças e metais de boa qualidade.
- Dependências acessórias: existência de garagens ou vagas para estacionamento; eventual existência de plataformas para carga ou descarga.
- Instalações especiais: instalações para equipamentos de ar-condicionado central, de comunicação interna e segurança contra roubo e incêndio (“sprinklers”); câmaras frigoríficas.

#### **Tipo 4 – Comercial Vertical**

*Imóveis comerciais, de serviços ou mistos, com mais de 2 (dois) pavimentos.*

#### **Padrão “A” – 3 (três) pavimentos**

- Arquitetura: vãos e aberturas pequenos; caixilhos simples de ferro ou madeira; vidros comuns; pé-direito até 3m (três metros).
- Estrutura de concreto armado, revestido, ou de blocos estruturais de concreto, sem revestimento.
- Acabamento externo: paredes rebocadas; pintura a cal ou similar.
- Acabamento interno: paredes rebocadas; pisos cerâmicos ou tacos; forro simples ou ausente; pintura a cal ou látex.

- Circulação: saguões pequenos; corredores de circulação e escadas estreitos; ausência de elevadores e escadas rolantes.
- Instalações sanitárias: mínimas.

#### **Padrão “B” – 3 (três) ou mais pavimentos**

- Arquitetura simples; vãos médios (em torno de 6m (seis metros)); caixilhos de ferro, madeira ou, eventualmente, alumínio; vidros comuns; pé-direito até 4m (quatro metros) no térreo.
- Estrutura de concreto armado, revestido.
- Acabamento externo: paredes rebocadas, pastilhas, litocerâmicas; pintura a látex ou similar.
- Acabamento interno: paredes rebocadas ou azulejadas; pisos cerâmicos, granilite, tacos, borracha; forro de madeira ou laje; pintura a látex ou similar.
- Circulação: saguões médios; corredores de circulação e escadas de largura média; elevadores compatíveis com o uso, tipo e tamanho da edificação.
- Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum, compatíveis com o uso da edificação.

#### **Padrão “C” – 3 (três) ou mais pavimentos**

- Arquitetura: preocupação com estilo; caixilhos de ferro, alumínio ou madeira; vidros temperados; pé-direito até 5m (cinco metros) no térreo.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: revestimentos com pedras rústicas ou polidas, revestimentos que dispensam pintura; pintura a látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: revestimentos com massa corridas, azulejos, lambris de madeira, laminados plásticos; pisos cerâmicos de primeira qualidade, laminados, granilite, carpete; forros especiais; pintura a látex, resinas ou similar.
- Circulação: saguões amplos; corredores de circulação e escadas largos; elevadores amplos e/ou escadas rolantes; elevador para carga.
- Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum; louças e metais de boa qualidade.
- Dependências acessórias: existência de garagens ou vagas para estacionamento; eventual existência de plataformas para carga ou descarga.
- Instalações especiais: instalações para equipamentos de ar-condicionado central, de comunicação interna e de segurança contra roubo.

#### **Padrão “D” – 3 (três) ou mais pavimentos**

- Arquitetura: projeto de estilo inovador, caixilhos de alumínio; vidros temperados; pé-direito até 5m (cinco metros) no térreo.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: revestimentos condicionados pela arquitetura, formando conjunto harmônico com a mesma; pedras polidas, painéis decorativos lisos ou em relevo, revestimentos que dispensam pintura; pintura a látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: requintado, normalmente com projeto específico de arquitetura interna; eventual ocorrência de jardins, mezanino, espelhos d'água; emprego de materiais

nobres: massa corrida, madeiras de lei, metais, pedras polidas (no revestimento e/ou piso); piso romano, carpete; 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 privativos ou de uso comum; louças e metais de boa qualidade.
- Dependências acessórias: existência de garagens ou vagas para estacionamento; eventual existência de plataformas para carga ou descarga.
- Instalações especiais: instalações para equipamentos de ar-condicionado central, de comunicação interna e de segurança contra roubo e incêndio (“sprinklers”).

<b>Tipo 5</b>	<b>Padrões</b>				
Barracão/Telheiro	A	B	-	-	-
Oficina	A	B	C	D	-
Posto de Serviço	-	B	C	D	-
Armazém/Depósito	-	B	C	D	-
Indústria	-	B	C	D	E

#### **Padrão “A” – 1 (um) pavimento**

- Pé-direito até 4m (quatro metros).
- Vãos de até 5m (cinco metros).
- Arquitetura: sem preocupação arquitetônica; fechamento lateral de até 50% (cinquenta por cento) em alvenaria de tijolos ou blocos; normalmente sem esquadrias; cobertura com telhas de barro ou de fibrocimento de qualidade inferior.
- Estrutura de madeira, eventualmente com pilares de alvenaria ou concreto; cobertura apoiada sobre estrutura simples de madeira.
- Revestimentos: acabamento rústico; normalmente com ausência de revestimentos; piso em terra batida ou simples cimentado; sem forro.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: mínimas.

#### **Padrão “B” – 1 (um) pavimento**

- Pé-direito até 6m (seis metros)
- Vãos até 10m (dez metros)
- Arquitetura: sem preocupação arquitetônica; fechamento lateral em alvenarias de tijolos ou blocos; esquadrias de madeira ou ferro, simples e reduzidas; cobertura com telhas de barro ou de fibrocimento.
- Estrutura de pequeno porte, de alvenaria, eventualmente com pilares e vigas de concreto armado ou aço; cobertura apoiada sobre estrutura de madeira (tesouras).
- Revestimentos: paredes rebocadas; pisos de concreto simples ou cimentados; sem forro; pintura a cal.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: de qualidade inferior, simples e reduzidas.
- Outras dependências: eventualmente com escritório de pequenas dimensões.

#### **Padrão “C” – Até 2 (dois) pavimentos**

- Pé-direito até 6m (seis metros).
- Vãos até 10m (dez metros).
- Arquitetura: projeto simples; fechamento lateral em alvenaria de tijolos, blocos ou fibrocimento; esquadrias de madeira ou ferro; normalmente com coberturas de telhas de fibrocimento ou de barro.
- Estrutura visível (elementos estruturais identificáveis), normalmente de porte médio, de concreto armado ou metálica; estrutura de cobertura constituída por treliças simples de madeira ou metálicas.
- Revestimentos: paredes rebocadas; pisos simples ou modulados de concreto, cimentados ou cerâmicos; presença parcial de forro; pintura a cal ou látex.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas de qualidade média, adequadas às necessidades mínimas; sanitários com poucas peças.
- Outras dependências: pequenas divisões para escritórios; eventualmente com refeitório e vestiário.
- Instalações gerais: uma das seguintes: casa de força, instalações hidráulicas para combate a incêndio, elevador para carga.
- Instalações especiais (somente para indústrias): até 2 (duas) das seguintes: reservatório enterrado ou semi-enterrado, reservatório elevado, estrutura para ponte rolante, fundações especiais para máquinas, tubulações para vapor, ar comprimido, gás; instalações frigoríficas.

#### **Padrão “D” – 1 (um) ou mais pavimentos**

- Pé-direito acima de 5m (cinco metros).
- Vãos acima de 8m (oito metros) em pelo menos 1 (um) pavimento.
- Arquitetura: preocupação com o estilo; fechamento lateral em alvenaria, fibrocimento, pré-moldados; esquadrias de ferro ou alumínio; cobertura com telhas de fibrocimento ou alumínio.
- Estrutura de concreto armado ou eventualmente metálica; estrutura de cobertura constituída por treliças (tesouras) ou arcos metálicos ou por vigas de concreto armado.
- Revestimentos: paredes rebocadas, massa fina parcial, azulejos nas áreas úmidas; pisos de concreto, cerâmicos, sintéticos, industriais (resistentes à abrasão e aos agentes químicos) ou modulares intertravados; eventual presença de forro; pintura a látex, resinas ou similar.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: completas, compatíveis com o tamanho e o uso da edificação.
- Outras dependências: instalações independentes para atividades administrativas e com até 4 (quatro) das seguintes: almoxarifado, vestiário, refeitório, recepção, portaria, plataformas para carga ou descarga de matérias-primas e/ou produtos acabados, áreas de circulação de pessoas e/ou veículos, pátios para estacionamentos de veículos comerciais e/ou de visitantes.
- Instalações gerais: até 3 (três) das seguintes: casa de força, instalações hidráulicas para combate a incêndio, elevadores para pessoas, elevador para carga, instalações para equipamentos de ar condicionado central.
- Instalações especiais (somente para indústrias): até 3 (três) das seguintes: estação de tratamento de água, estação de tratamento de esgotos ou resíduos, reservatório enterrado ou semi-enterrado, reservatório elevado, fornos, estrutura para ponte rolante, fundações especiais para máquinas, reservatórios cilíndricos de armazenamento, tubulações para vapor, ar comprimido, gás; pontes para suporte de tubulações (“pipe-rack”), instalações frigoríficas, instalações para resfriamento e aeração de água, balança para caminhões.



### Padrão “E” – 1 (um) ou mais pavimentos

- Pé-direito acima de 5m (cinco metros)
- Vãos acima de 8m (oito metros) em pelo menos 1 (um) pavimento.
- Arquitetura: projeto arquitetônico complexo, resultante tanto da preocupação com o estilo e forma, quanto, no caso de indústria, de sua conciliação harmônica com os demais projetos de engenharia; projeto paisagístico; fechamento lateral em alvenaria, fibrocimento, chapas perfiladas de alumínio, pré-moldados, concreto aparente; esquadrias de ferro, alumínio ou alumínio anodizado; cobertura com telhas de fibrocimento ou alumínio.
- Estrutura de grande porte, arrojada, de concreto armado ou metálica; no caso de indústria, resultante de projeto integrado de engenharia (civil, mecânica, elétrica, metalúrgica, de minas, etc.); estrutura de cobertura constituída por peças de grandes vãos, tais como: treliças (tesouras), arcos ou arcos atrelizados, vigas pré-moldadas de concreto protendido ou vigas de concreto armado moldadas “in loco”.
- Revestimentos: paredes rebocadas, massa fina parcial, azulejos nas áreas úmidas; pisos de concreto, cerâmicos, sintéticos, industriais (resistentes à abrasão e aos agentes químicos) ou modulares intertravados; eventual presença de forro; pintura a látex, resinas ou similar.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: completas, compatíveis com o tamanho e o uso da edificação, resultante de projetos específicos.
- Outras dependências: instalações independentes, de alto padrão, para atividades administrativas e com mais de 4 (quatro) das seguintes dependências: almoxarifado, vestiário, refeitório, recepção, portaria, plataformas para carga ou descarga de matérias-primas e/ou produtos acabados, áreas de circulação de pessoas e/ou veículos, pátios para estacionamento de veículos comerciais e/ou de visitantes.
- Instalações gerais: mais de 3 (três) das seguintes: casa de força, instalações hidráulicas para combate a incêndio, elevadores para pessoas, elevador para carga, instalações para equipamentos de ar condicionado central.
- Instalações especiais (somente para indústrias): mais de 3 (três) das seguintes: estação de tratamento de água, estação de tratamento de esgotos ou resíduos, reservatório enterrado ou semi-enterrado, reservatório elevado, fornos, estrutura para ponte rolante, fundações especiais para máquinas, reservatórios cilíndricos de armazenamento, tubulações para vapor, ar comprimido, gás; pontes para suporte de tubulações (“pipe-rack”), instalações frigoríficas, instalações para resfriamento e aeração de água, balança para caminhões.

<b>Tipo 6</b>	<b>Padrões</b>			
Edifício de Garagens – Prédio vertical, destinado única e exclusivamente à guarda de veículos	A	-	-	-
Templo; Clube, Ginásio ou Estádio Esportivos; Hipódromo; Estações Ferroviária, Rodoviária ou Metroviária; Aeroporto; Central de Abastecimento; Mercado Municipal; Teatro; Cinema; Museu; Parque de Diversão; Parque Zoológico; Reservatório; e outras Edificações Assemelhadas	-	B	C	D

### **Padrão “A” – 3 (três) ou mais pavimentos**

- Pé-direito até 3m (três metros).
- Arquitetura funcional, sem preocupação com estilo e formas das fachadas e do conjunto: ausência de esquadrias.
- Estrutura de concreto armado; vãos médios.
- Cobertura em laje de concreto armado impermeabilizada, ou com telhas de fibrocimento.
- Revestimentos: rudimentar; paredes internas e tetos sem revestimento; pisos cimentados.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: mínimas, sem instalações sanitárias na maioria dos pavimentos.

### **Padrão “B” – Normalmente 1 (um) pavimento**

- Pé-direito até 4m (quatro metros)
- Arquitetura: sem preocupação arquitetônica.
- Estrutura de madeira, alvenaria ou metálica; pequenos vãos.
- Cobertura: constituída por telhas de barro ou de fibrocimento; sustentada por estrutura de madeira.
- Revestimentos: com ou sem vedação lateral; pisos de terra ou cimentados.
- Instalações administrativas pequenas e simples.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: simples e reduzidas.

### **Padrão “C” – 1 (um) ou mais pavimentos**

- Pé-direito até 6m (seis metros).
- Arquitetura: preocupação com a funcionalidade da edificação.
- Estrutura de concreto armado ou metálico; vãos médios.
- Cobertura: constituída por telhas de fibrocimento ou alumínio; sustentada por treliças metálicas ou de madeira ou por vigas de concreto armado ou aço.
- Revestimentos: paredes rebocadas; pisos com materiais de boa qualidade; pintura a látex ou similar.
- Instalações administrativas de tamanho médio e com acabamento de qualidade média.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: de qualidade média e adequadas às necessidades mínimas para o uso da edificação.

### **Padrão “D” – 1 (um) ou mais pavimentos**

- Pé-direito acima de 6m (seis metros)
- Arquitetura: normalmente com projeto arquitetônico específico, preocupação com estilo, forma e funcionalidade da edificação.
- Estrutura de concreto armado ou metálica; grandes vãos.
- Cobertura: constituída por telhas de fibrocimento ou alumínio; sustentada por treliças planas, treliças espaciais tubulares, arcos, arcos atrelizados metálicos, ou por vigas de aço de concreto protendido.
- Revestimentos: paredes rebocadas; pisos com materiais de qualidade superior; pintura a látex, resinas ou similar.
- Instalações administrativas de porte e com acabamento de boa qualidade.

- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: de boa qualidade e compatíveis com o tamanho e o uso da edificação.

**Tabela VI - Tipos e padrões de construção**  
*Valor unitário de metro quadrado de construção*

<b>Tipo - Padrão</b>	<b>Valor - Cz\$</b>	<b>Tipo - Padrão</b>	<b>Valor - Cz\$</b>
1-A	135,00	4-A	804,00
1-B	335,00	4-B	1.278,00
1-C	693,00	4-C	1.921,00
1-D	1.443,00	4-D	2.346,00
1-E	1.916,00	5-A	463,00
2-A	467,00	5-B	681,00
2-B	732,00	5-C	876,00
2-C	1.165,00	5-D	1.312,00
2-D	1.690,00	5-E	1.762,00
2-E	2.232,00	6-A	463,00
3-A	597,00	6-B	697,00
3-B	959,00	6-C	1.001,00
3-C	1.426,00	6-D	1.412,00
3-D	1.776,00		