



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

LEI Nº 3057, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2010.

"Edita a Planta Genérica de Valores, regula a forma de apuração do valor venal de imóveis, base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e dá outras providências, na forma da Lei Municipal nº 2.968/10 do (Código Tributário do Município de Carapicuíba) e dá outras providências"

SERGIO RIBEIRO SILVA, Prefeito do Município de Carapicuíba, Estado de São Paulo, usando das atribuições legais,

FAZ SABER que, a Câmara de Vereadores de Carapicuíba, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

ARTIGO 1.º - Fica aprovada a Planta Genérica de Valores de imóveis situados nas zonas urbana e de expansão urbana do Município de Carapicuíba que, em anexo e que, faz parte integrante desta lei.

ARTIGO 2.º - O valor venal dos imóveis urbanos será obtido pela soma dos valores venais do terreno e da edificação, quando houver, calculados de acordo com a aplicação das normas e métodos ora fixados.

I - DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

ARTIGO 3.º - O valor venal do terreno corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área pelo valor unitário básico do metro quadrado conforme (Tabela 01) em anexo que faz parte integrante da presente lei, especificado em código por zona de valorização, conforme Planta Genérica de Valores referida no artigo primeiro, corrigido com a aplicação dos fatores de correção previstos nas Tabelas desta Lei, sendo elas: Tabelas 02, 03, 04, 05, 06 e 07, para os casos de glebas, todas que fazem parte integrantes desta lei.

PARÁGRAFO ÚNICO – No caso de lotes de uma ou mais esquinas e de lotes com duas ou mais frentes, será adotado o valor unitário básico de metro quadrado de terreno nas seguintes conformidades:

I - Quando se tratar de imóvel construído, o do logradouro relativo à sua frente principal.



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

II - Quando se tratar de imóvel não construído, o do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na sua falta, o do logradouro de maior valor.

ARTIGO 4.º - São expressos em reais, na Tabela 01 anexa a esta lei, os valores unitários de metro quadrado de terrenos correspondentes às zonas homogêneas e corredores comerciais e respectivos códigos de valores constantes da Planta Genérica de Valores de Terrenos.

ARTIGO 5.º - O valor unitário de metro quadrado de terreno de que trata a Tabela 01 será valorizado em função dos equipamentos urbanos existentes no logradouro ou trecho de logradouro, aplicando-se, para tanto, o fator de valorização estabelecido pela Tabela 05, anexa a esta lei.

PARÁGRAFO Único - O fator de valorização de que trata a Tabela 05 será obtido pela soma dos coeficientes atribuídos a cada um dos equipamentos urbanos relacionados na referida Tabela, adicionando-se ao resultado o coeficiente 1,00.

ARTIGO 6.º - Todo terreno cuja profundidade equivalente for superior ou inferior à profundidade padrão adotada para o Município terá sua área corrigida conforme o disposto no parágrafo terceiro deste artigo.

PARÁGRAFO 1.º - A profundidade equivalente do terreno para efeito deste artigo é obtida mediante a divisão da área total do terreno pela sua testada principal, considerando-se até a 2.ª casa decimal.

PARÁGRAFO 2.º - Fixa-se em 30 (trinta) metros lineares a profundidade padrão dos terrenos localizados no perímetro urbano e de expansão urbana do Município.

PARÁGRAFO 3.º - A área do terreno de que trata este artigo será corrigida mediante aplicação do Fator Profundidade (Fp), obtido da raiz quadrada ($\sqrt{\quad}$) do resultado da divisão da Profundidade Padrão (Pp) pela Profundidade Equivalente (Pe), ou seja:

$$Fp = \sqrt{\frac{Pp}{Pe}}$$



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

PARÁGRAFO 4.º - Para valores de **Pe** superiores a 60,00 (sessenta) metros, o Fator Profundidade será igual a 0,707 e para valores de **Pe** inferiores a 30,00 (trinta) metros, o Fator Profundidade será igual a 1,00.

ARTIGO 7.º - Todo terreno cuja Frente Efetiva for superior ou inferior à Testada Padrão adotada para o Município terá sua área corrigida conforme o disposto no parágrafo primeiro deste artigo.

PARÁGRAFO 1.º - A área do terreno de que trata este artigo será corrigida mediante a aplicação do Fator Testada (Ft), que é o quociente obtido da divisão da Frente Efetiva do lote pela Testada Padrão do Município, elevado à potência 0,25, ou seja:

$$Ft = (Fe / 10)^{0,25}$$

PARÁGRAFO 2.º - Fixa-se em 10,00 (dez) metros lineares a Testada Padrão dos terrenos localizados no perímetro urbano e de expansão urbana do Município.

PARÁGRAFO 3.º - Para valores de **Fe** inferiores a 5,00 (cinco) metros, o Fator Testada será igual a 0,840, enquanto que para valores de **Fe** superiores a 20,00 (vinte) metros, o Fator Testada será igual a 1,189.

PARÁGRAFO 4.º - A Frente Efetiva do Lote é a projeção da testada real sobre a perpendicular a uma das divisas quando ambas são oblíquas no mesmo sentido, ou à corda nos casos de frentes curvas .

ARTIGO 8.º - Na apuração da profundidade equivalente de terrenos com uma esquina será adotada:

I - A testada que corresponder à frente efetiva ou principal do imóvel, quando construído.

II - A testada que corresponder à sua frente indicada no título de propriedade ou, na sua falta, à frente que corresponder ao maior valor de metro quadrado de terreno, quando não construído.

ARTIGO 9.º - Considera-se de esquina os lotes em que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinem ângulo interno inferior a 135º (cento e trinta e cinco graus) ou superior a 45º (quarenta e cinco graus).



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

ARTIGO 10.º - Nas avaliações de glebas brutas serão aplicados, singularmente, os fatores da Tabela 07, em anexo integrante desta Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO – Consideram-se glebas brutas os terrenos com área superior a 16.000 m² (dezesesseis mil metros quadrados).

ARTIGO 11.º - No cálculo do valor venal de lotes encravados e de lotes de fundos serão aplicados, singularmente, os fatores desvalorizantes correspondentes, conforme Tabela 02, em anexo, parte integrante desta lei.

PARÁGRAFO ÚNICO – Para os fins deste artigo considera-se:

I - Lote encravado aquele que não se comunica com via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel.

II - Lote de fundo aquele que, situado no interior da quadra, somente se comunica com a via pública por um corredor de acesso, com largura inferior a 4 (quatro) metros.

ARTIGO 12.º - Nos casos singulares de lotes particularmente desvalorizados, em virtude de estarem localizados em zonas de valorização com formação topográfica predominantemente desfavorável e sujeitas a inundações periódicas ou causas semelhantes, serão adotados, à juízo da Prefeitura, os fatores de desvalorização constantes das tabelas 03 e 04 (declividade e pedologia, respectivamente) em anexo, parte integrante desta lei.

ARTIGO 13.º - Os logradouros ou trechos de logradouros que não constarem da Planta Genérica de Valores de Terrenos que integra esta lei terão seus valores de metro quadrado de terreno fixados pela Comissão Permanente de Valores.

ARTIGO 14.º - Os imóveis cadastrados pela Prefeitura não localizáveis na Planta de Valores de Terrenos terão seus valores de metro quadrado de terreno fixados pela Comissão Permanente de Valores.

II - DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

ARTIGO 15.º - O valor venal da edificação é resultado da multiplicação do Custo de Reprodução desta pelo Fator Estado de Conservação correspondente, de acordo com a Tabela 11, em anexo integrante desta lei.

PARÁGRAFO ÚNICO – O Custo de Reprodução de que trata este artigo é calculado multiplicando-se a área edificada pelos fatores correspondentes constantes nas tabelas 12, 13 (esta quando se tratar de unidade condominial), 14 e 15 e pelo valor do metro quadrado da construção ao qual se refere a tabela 10, tabelas estas integrantes desta lei.

ARTIGO 16.º - O imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, segundo o registro imobiliário, terá tantos lançamentos quantas forem essas unidades, rateando-se o valor venal do terreno e da área construída pelo processo de fração ideal.

ARTIGO 17.º - O imóvel construído que abrigue mais de uma edificação terá por valor venal a soma das avaliações das construções, segundo seus respectivos padrões e do terreno, obtendo um único lançamento.

ARTIGO 18.º - A área construída bruta será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computadas as superfícies denominadas “terraços”, desde que cobertos, de cada pavimento.

PARÁGRAFO ÚNICO – As piscinas não serão consideradas como área construída, mas sua existência no imóvel implicará num fator valorizante, conforme tabela 14 em anexo, parte integrante desta lei.

ARTIGO 19.º - O valor unitário do metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento das edificações num dos tipos, categorias ou padrões de construção constantes da Tabela 09 em anexo, parte integrante desta lei.

PARÁGRAFO 1.º – Para determinação do tipo de construção será considerada a sua destinação original independente de sua utilização atual.

PARÁGRAFO 2.º - O padrão da construção será obtido em função da tipologia desta e de suas características construtivas e respectivas pontuações indicadas nas Tabelas 08-A a 08-H, em anexo, parte integrante desta lei considerando-se os intervalos de pontos constantes na Tabela 09.



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

ARTIGO 20.º – Para aplicação do fator de obsolêscência de que trata a Tabela 11, em anexo, é considerada a idade do prédio ou da área construída predominantemente.

PARÁGRAFO 1º - Para determinação da idade do prédio serão utilizados documentos oficiais, como "habite-se", certificado de regularização, etc., podendo os mesmos serem dispensados, casos em que serão procedidas as vistorias nos imóveis para estimar a data provável da construção.

PARÁGRAFO 2º - As edificações terão suas idades contadas a partir da conclusão da reforma ou da ampliação, quando esta for substancial.

Artigo 21 - Nos casos singulares de edificações particularmente valorizadas ou desvalorizadas, quando da aplicação do método avaliatório ora estabelecido que possa conduzir, a juízo da Prefeitura, a tratamento fiscal injusto ou inadequado, poderá ser adotado processo de avaliação mais recomendado, a critério da repartição competente.

III - CÁLCULO E LANÇAMENTO DO IPTU / 2011

ARTIGO 22º - Para efeito de cálculo do IPTU referente ao exercício 2011, será considerado como base de cálculo 50% (cinquenta por cento) da diferença do Valor Venal do Imóvel Tributável - VVIT, que corresponde ao Valor Venal do Imóvel - VVI atribuído pela Comissão de Valores da Prefeitura Municipal de Carapicuíba para o exercício de 2011 e ou atribuído em 2010, somada ao valor venal do imóvel atribuído no exercício de 2010.

ARTIGO 23º - A presente lei será regulamentada por ato do Poder Executivo, no prazo de 30 (trinta) dias a partir de sua publicação.

Artigo 24º - As despesas com a execução da presente Lei, correrão por conta de dotações orçamentárias constantes do orçamento em vigor, suplementadas se necessário.



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

ARTIGO 25.º - Esta lei entrará em vigor em 1.º de janeiro de 2011, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Carapicuíba, 28 de dezembro de 2010.

SERGIO RIBEIRO
Prefeito Municipal

Registrada no livro próprio na Secretaria de Assuntos Jurídicos, nesta data.

DEILDE LUZIA CARVALHO HOMEM
Secretária de Assuntos
Jurídicos



Prefeitura do Município de Carapicuíba
Estado de São Paulo

TABELA 01

**TABELA DE VALORES DE METRO QUADRADO DE TERRENO POR ZONA
HOMOGÊNEA (ZH) E POR CORREDOR COMERCIAL (CC).**

ZONA HOMOGÊNEA - ZH / CORREDOR COMERCIAL - CC		VALOR M²
ZH.001	Vila Gustavo Correa	R\$ 243,93
ZH.002	Centro	R\$ 325,24
ZH.004	V. Sta. Terezinha, V. Lourdes e Cid. Ariston	R\$ 243,93
ZH.005	Vila Menk, Aristo III e Jathay	R\$ 223,60
ZH.006	Lot. Novo Veloso e Scopel	R\$ 284,59
ZH.007	Jd. Angélica	R\$ 203,28
ZH.008A	Golf Park e Garden	R\$ 406,55
ZH.008B	Fazendinha	R\$ 325,24
ZH.009	Vila Helena	R\$ 203,28
ZH.010	Vila dos Andradas	R\$ 203,28
ZH.011	Parque Sta. Teresa e Jd. N. Horizonte	R\$ 243,93
ZH.013A	Parque Jandaia	R\$ 284,59
ZH.013B	Parque Industrial	R\$ 304,91
ZH.014	Miolo (V. Dirce, Capriott, Veloso, Stº Estevão e S. Daniel).	R\$ 243,93
ZH.015	COHAB	R\$ 243,93
ZH.016	Vila Municipal	R\$ 203,28
ZH.017	Área do Tenda, Extra e Expo Oeste.	R\$ 325,24
CC.001	CABREUVA	R\$ 750,00
CC.002	MARGINAL CSU	R\$ 625,00
CC.003	CALÇADÃO	R\$ 2.200,00
CC.004	DANTE CARRARO	R\$ 1.000,00
CC.005	EMÍLIO CARLOS	R\$ 1.000,00
CC.006	ESTRADA DA FAZENDINHA	R\$ 1.000,00
CC.007	ESTRADA DA GABIROBA	R\$ 750,00
CC.008	ESTRADA DO COPIUVA	R\$ 750,00
CC.009	INOCÊNCIO SERÁFICO	R\$ 1.125,00
CC.010	ET JACARANDA	R\$ 500,00
CC.011	MARGINAL	R\$ 750,00
CC.012	RUI BARBOSA	R\$ 1.000,00



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

TABELA 02
FATOR SITUAÇÃO DO LOTE NA QUADRA

SITUAÇÃO	FATOR
Lotes de esquina	1,15
Lotes encravados	0,80
Lotes em meio de quadra	1,00
Desvio Ferroviário	1,00
Mais de uma frente	1,15

TABELA 03
FATOR DECLIVIDADE

TOPOGRAFIA	FATOR
Normal	1,00
Acidentada	0,90
Muito Acidentada	0,85

TABELA 04
FATOR PEDOLOGIA

SUPERFÍCIE	FATOR
Seca	1,00
Brejosa ou Pantanosa	0,60
Alagadiça/Inundável	0,70

TABELA 05
FATOR EQUIPAMENTOS URBANOS

EQUIPAMENTO	FATOR
Sem	0,00
Água	0,15
Esgoto	0,10
Iluminação Pública	0,05
Energia Elétrica (luz domiciliar)	0,15
Pavimentação	0,30
Meio Fio / Sarjeta	0,10
Telefone	0,05



Prefeitura do Município de Carapicuíba
Estado de São Paulo

TABELA 06
FATOR ACESSIBILIDADE

TRANSPORTE COLETIVO	FATOR
Direto (condução passando a até 250 metros de distância)	1,00
Próximo (condução passando de 250 a até 500 metros de distância)	0,98
Difícil (condução passando a uma distância superior a 500metros)	0,95



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

TABELA 07
FATORES DE GLEBA

FAIXA DE ÁREA DE TERRENO (M²)	FATOR
até 16.000	0,684
de 16.001 a 18.000	0,663
de 18.001 a 20.000	0,646
de 20.001 a 22.000	0,633
de 22.001 a 24.000	0,617
de 24.001 a 26.000	0,606
de 26.001 a 28.000	0,595
de 28.001 a 30.000	0,585
de 30.001 a 32.000	0,576
de 32.001 a 34.000	0,560
de 34.001 a 38.000	0,553
de 38.001 a 40.000	0,545
de 40.001 a 42.000	0,540
de 42.001 a 44.000	0,532
de 44.001 a 46.000	0,527
de 46.001 a 48.000	0,521
de 48.001 a 50.000	0,517
de 50.001 a 55.000	0,505
de 55.001 a 60.000	0,494
de 60.001 a 65.000	0,485
de 65.001 a 70.000	0,476
de 70.001 a 75.000	0,469
de 75.001 a 80.000	0,461
de 80.001 a 85.000	0,454
de 85.001 a 90.000	0,449
de 90.001 a 95.000	0,444
de 95.001 a 100.000	0,436
de 100.001 a 120.000	0,419
de 120.001 a 140.000	0,404
de 140.001 a 160.000	0,392
de 160.001 a 180.000	0,381
de 180.001 a 200.000	0,372
de 200.001 a 250.000	0,355
de 150.001 a 300.000	0,342
de 300.001 a 350.000	0,331
de 350.001 a 400.000	0,322
de 450.001 a 500.000	0,315
de 500.001 a 600.000	0,310
de 600.001 a 700.000	0,302
de 700.001 a 800.000	0,296
de 800.001 a 900.000	0,291
de 900.001 a 1.000.000	0,289
acima de 1.000.000	0,288



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

TABELA 08 - A

PONTUAÇÃO ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS POR TIPO DE CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL HORIZONTAL

CARACTERÍSTICA CONSTRUTIVA	PONTOS
ESTRUTURA	
Madeira / Taipa	92
Madeira Especial / Metal Leve	100
Alvenaria	120
Metálica	140
Concreto	160
COBERTURA	
Sem / Fibrocimento Leve	6
Fibrocimento tipo Canaleta	14
Telhas de Barro	14
Chapas Metálicas	34
Especial	47
REVESTIMENTO EXTERNO	
Sem	4
Massa Grossa	12
Massa Fina	20
Pastilha / Cerâmica / Massa Corrida	27
Especial	38
PINTURA EXTERNA	
Sem	1
Caiação	3
Látex	6
Latex sobre Massa Corrida	9
Especial	14
ESQUADRIAS	
Sem / Madeira Padrão	5
Ferro	17
Madeira Especial	24
Alumínio	45
Especial	65
PISO	
Sem	5
Tijolo / Cimentado	16
Assoalho	27
Taco / Cerâmica	36
Especial	58

CARACTERÍSTICA CONSTRUTIVA	PONTOS
FORRO	
Sem	4
Madeira	10
Chapas	13
Laje	18
Especial	19
REVESTIMENTO INTERNO	
Sem	4
Massa Grossa	12
Massa Fina	20
Massa Corrida / Gesso	27
Especial	38
PINTURA INTERNA	
Sem	1
Caiação	3
Látex	6
Óleo / Têmpera	9
Especial	15
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	
Sem	7
Aparente	14
Semi-embutida	19
Embutida	25
Especial	28
INSTALAÇÃO SANITÁRIA	
Sem	2
Externa	6
Interna Simples	10
Interna Completa	14
Mais de uma	23
PÉ-DIREITO	
Até 6 metros	0
Acima de 6 metros	0
VÃO	
Até 30 metros	0
Acima de 30 metros	0



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

TABELA 08 - B

PONTUAÇÃO ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS POR TIPO DE CONSTRUÇÃO COMERCIAL HORIZONTAL

CARACTERÍSTICA CONSTRUTIVA	PONTOS
ESTRUTURA	
Madeira / Taipa	63
Madeira Especial	108
Alvenaria	135
Metálica	180
Concreto	200
COBERTURA	
Sem / Fibrocimento Leve	8
Fibrocimento tipo Canaleta	18
Telhas de Barro	30
Chapas Metálicas	40
Especial	55
REVESTIMENTO EXTERNO	
Sem	4
Massa Grossa	11
Massa Fina	19
Pastilha / Cerâmica	25
Especial	34
PINTURA EXTERNA	
Sem	1
Caiacão	4
Látex	5
Óleo / Têmpera	7
Especial	12
ESQUADRIAS	
Sem / Madeira Padrão	7
Ferro	18
Madeira Especial	33
Alumínio	44
Especial	67
PISO	
Sem	2
Tijolo / Cimentado	6
Assoalho	15
Taco / Cerâmica	20
Especial	28

CARACTERÍSTICA CONSTRUTIVA	PONTOS
FORRO	
Sem	2
Madeira	3
Chapas	6
Laje	8
Especial	13
REVESTIMENTO INTERNO	
Sem	5
Massa Grossa	12
Massa Fina	20
Massa Corrida / Gesso	27
Especial	36
PINTURA INTERNA	
Sem	1
Caiacão	4
Látex	7
Óleo / Têmpera	9
Especial	13
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	
Sem	6
Aparente	14
Semi-embutida	24
Embutida	32
Especial	35
INSTALAÇÃO SANITÁRIA	
Sem	1
Externa	3
Interna Simples	6
Interna Completa	8
Mais de uma	10
PÉ-DIREITO	
Até 6 metros	0
Acima de 6 metros	0
VÃO	
Até 30 metros	0
Acima de 30 metros	0



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

TABELA 08 - C

PONTUAÇÃO ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

POR

TIPO DE CONSTRUÇÃO

RESIDENCIAL VERTICAL (CONDOMÍNIO DE APARTAMENTOS)

CARACTERÍSTICA CONSTRUTIVA	PONTOS
ESTRUTURA	
Madeira / Taipa	0
Madeira Especial	0
Alvenaria	95
Metálica	127
Concreto	140
COBERTURA	
Sem / Fibrocimento Leve	0
Fibrocimento tipo Canaleta	0
Telhas de Barro	0
Chapas Metálicas	0
Especial	10
REVESTIMENTO EXTERNO	
Sem	5
Massa Grossa	13
Massa Fina	23
Pastilha / Cerâmica	30
Especial	41
PINTURA EXTERNA	
Sem	1
Caiacção	4
Látex	7
Óleo / Têmpera	10
Especial	16
ESQUADRIAS	
Sem / Madeira Padrão	3
Ferro	14
Madeira Especial	27
Alumínio	36
Especial	55
PISO	
Sem	0
Tijolo / Cimentado	13
Assoalho	23
Taco / Cerâmica	31
Especial	43

CARACTERÍSTICA CONSTRUTIVA	PONTOS
FORRO	
Sem	0
Madeira	0
Chapas	0
Laje	10
Especial	15
REVESTIMENTO INTERNO	
Sem	5
Massa Grossa	13
Massa Fina	23
Massa Corrida / Gesso	30
Especial	41
PINTURA INTERNA	
Sem	1
Caiacção	4
Látex	7
Óleo / Têmpera	10
Especial	16
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	
Sem	0
Aparente	16
Semi-embutida	22
Embutida	29
Especial	33
INSTALAÇÃO SANITÁRIA	
Sem	0
Externa	0
Interna Simples	14
Interna Completa	20
Mais de uma	30
PÉ-DIREITO	
Até 6 metros	0
Acima de 6 metros	0
VÃO	
Até 30 metros	0
Acima de 30 metros	0



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

TABELA 08 - D

PONTUAÇÃO ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS POR TIPO DE CONSTRUÇÃO COMERCIAL VERTICAL (COND. DE SALAS E CONJUNTOS COMERCIAIS)

CARACTERÍSTICA CONSTRUTIVA	PONTOS
ESTRUTURA	
Madeira / Taipa	0
Madeira Especial	0
Alvenaria	96
Metálica	128
Concreto	145
COBERTURA	
Sem / Fibrocimento Leve	0
Fibrocimento tipo Canaleta	0
Telhas de Barro	0
Chapas Metálicas	0
Especial	10
REVESTIMENTO EXTERNO	
Sem	5
Massa Grossa	13
Massa Fina	23
Pastilha / Cerâmica	30
Especial	41
PINTURA EXTERNA	
Sem	1
Caiacão	3
Látex	6
Óleo / Têmpera	8
Especial	14
ESQUADRIAS	
Sem / Madeira Padrão	3
Ferro	15
Madeira Especial	29
Alumínio	38
Especial	57
PISO	
Sem	0
Tijolo / Cimentado	13
Assoalho	23
Taco / Cerâmica	31
Especial	43

CARACTERÍSTICA CONSTRUTIVA	PONTOS
FORRO	
Sem	0
Madeira	0
Chapas	0
Laje	15
Especial	20
REVESTIMENTO INTERNO	
Sem	5
Massa Grossa	13
Massa Fina	22
Massa Corrida / Gesso	28
Especial	39
PINTURA INTERNA	
Sem	1
Caiacão	3
Látex	6
Óleo / Têmpera	8
Especial	12
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	
Sem	0
Aparente	19
Semi-embutida	25
Embutida	32
Especial	36
INSTALAÇÃO SANITÁRIA	
Sem	0
Externa	5
Interna Simples	11
Interna Completa	17
Mais de uma	23
PÉ-DIREITO	
Até 6 metros	0
Acima de 6 metros	0
VÃO	
Até 30 metros	0
Acima de 30 metros	0



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

TABELA 08 - E

PONTUAÇÃO ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS POR TIPO DE CONSTRUÇÃO INDUSTRIAL

CARACTERÍSTICA CONSTRUTIVA	PONTOS
ESTRUTURA	
Madeira / Taipa	0
Madeira Especial	0
Alvenaria	140
Metálica	196
Concreto	210
COBERTURA	
Sem / Fibrocimento Leve	22
Fibrocimento tipo Canaleta	36
Telhas de Barro	38
Chapas Metálicas	42
Especial	54
REVESTIMENTO EXTERNO	
Sem	3
Massa Grossa	5
Massa Fina	6
Pastilha / Cerâmica	8
Especial	10
PINTURA EXTERNA	
Sem	3
Caiacão	5
Látex	6
Óleo / Têmpera	8
Especial	10
ESQUADRIAS	
Sem / Madeira Padrão	2
Ferro	3
Madeira Especial	4
Alumínio	8
Especial	12
PISO	
Sem	2
Tijolo / Cimentado	4
Assoalho	8
Taco / Cerâmica	21
Especial	40

CARACTERÍSTICA CONSTRUTIVA	PONTOS
FORRO	
Sem	1
Madeira	2
Chapas	4
Laje	6
Especial	8
REVESTIMENTO INTERNO	
Sem	3
Massa Grossa	5
Massa Fina	6
Massa Corrida / Gesso	8
Especial	10
PINTURA INTERNA	
Sem	3
Caiacão	5
Látex	6
Óleo / Têmpera	8
Especial	10
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	
Sem	0
Aparente	6
Semi-embutida	8
Embutida	18
Especial	32
INSTALAÇÃO SANITÁRIA	
Sem	0
Externa	4
Interna Simples	6
Interna Completa	9
Mais de uma	12
PÉ-DIREITO	
Até 6 metros	36
Acima de 6 metros	52
VÃO	
Até 30 metros	30
Acima de 30 metros	60



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

TABELA 08 - F

PONTUAÇÃO ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS POR TIPO DE CONSTRUÇÃO ARMAZÉM / GALPÃO

CARACTERÍSTICA CONSTRUTIVA	PONTOS
ESTRUTURA	
Madeira / Taipa	68
Madeira Especial	0
Alvenaria	126
Metálica	160
Concreto	190
COBERTURA	
Sem / Fibrocimento Leve	32
Fibrocimento tipo Canaleta	36
Telhas de Barro	38
Chapas Metálicas	42
Especial	54
REVESTIMENTO EXTERNO	
Sem	1
Massa Grossa	3
Massa Fina	6
Pastilha / Cerâmica	8
Especial	10
PINTURA EXTERNA	
Sem	1
Caiacção	3
Látex	6
Óleo / Têmpera	8
Especial	10
ESQUADRIAS	
Sem / Madeira Padrão	1
Ferro	2
Madeira Especial	6
Alumínio	8
Especial	10
PISO	
Sem	1
Tijolo / Cimentado	10
Assoalho	21
Taco / Cerâmica	40
Especial	50

CARACTERÍSTICA CONSTRUTIVA	PONTOS
FORRO	
Sem	1
Madeira	2
Chapas	3
Laje	4
Especial	6
REVESTIMENTO INTERNO	
Sem	1
Massa Grossa	3
Massa Fina	6
Massa Corrida / Gesso	8
Especial	10
PINTURA INTERNA	
Sem	1
Caiacção	3
Látex	4
Óleo / Têmpera	6
Especial	8
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	
Sem	1
Aparente	6
Semi-embutida	8
Embutida	18
Especial	28
INSTALAÇÃO SANITÁRIA	
Sem	1
Externa	4
Interna Simples	5
Interna Completa	8
Mais de uma	10
PÉ-DIREITO	
Até 6 metros	0
Acima de 6 metros	0
VÃO	
Até 30 metros	0
Acima de 30 metros	0



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

TABELA 08 - G

PONTUAÇÃO ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS POR TIPO DE CONSTRUÇÃO ESPECIAL

CARACTERÍSTICA CONSTRUTIVA	PONTOS
ESTRUTURA	
Madeira / Taipa	0
Madeira Especial	108
Alvenaria	113
Metálica	130
Concreto	150
COBERTURA	
Sem / Fibrocimento Leve	3
Fibrocimento tipo Canaleta	5
Telhas de Barro	5
Chapas Metálicas	7
Especial	17
REVESTIMENTO EXTERNO	
Sem	15
Massa Grossa	15
Massa Fina	27
Pastilha / Cerâmica	36
Especial	46
PINTURA EXTERNA	
Sem	4
Caiação	4
Látex	8
Óleo / Têmpera	11
Especial	21
ESQUADRIAS	
Sem / Madeira Padrão	10
Ferro	17
Madeira Especial	32
Alumínio	43
Especial	53
PISO	
Sem	0
Tijolo / Cimentado	16
Assoalho	27
Taco / Cerâmica	37
Especial	47

CARACTERÍSTICA CONSTRUTIVA	PONTOS
FORRO	
Sem	11
Madeira	11
Chapas	12
Laje	14
Especial	24
REVESTIMENTO INTERNO	
Sem	15
Massa Grossa	15
Massa Fina	27
Massa Corrida / Gesso	36
Especial	46
PINTURA INTERNA	
Sem	4
Caiação	4
Látex	8
Óleo / Têmpera	11
Especial	21
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	
Sem	21
Aparente	21
Semi-embutida	26
Embutida	33
Especial	43
INSTALAÇÃO SANITÁRIA	
Sem	8
Externa	8
Interna Simples	16
Interna Completa	22
Mais de uma	32
PÉ-DIREITO	
Até 6 metros	0
Acima de 6 metros	0
VÃO	
Até 30 metros	0
Acima de 30 metros	0



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

TABELA 08 - H

PONTUAÇÃO ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS POR TIPO DE CONSTRUÇÃO TELHEIRO

CARACTERÍSTICA CONSTRUTIVA	PONTOS
ESTRUTURA	
Madeira / Taipa	68
Madeira Especial	126
Alvenaria	160
Metálica	180
Concreto	200
COBERTURA	
Sem / Fibrocimento Leve	23
Fibrocimento tipo Canaleta	23
Telhas de Barro	36
Chapas Metálicas	48
Especial	54
REVESTIMENTO EXTERNO	
Sem	0
Massa Grossa	0
Massa Fina	0
Pastilha / Cerâmica	0
Especial	0
PINTURA EXTERNA	
Sem	0
Caiação	0
Látex	0
Óleo / Têmpera	0
Especial	0
ESQUADRIAS	
Sem / Madeira Padrão	0
Ferro	0
Madeira Especial	0
Alumínio	0
Especial	0
PISO	
Sem	1
Tijolo / Cimentado	10
Assoalho	0
Taco / Cerâmica	0
Especial	50

CARACTERÍSTICA CONSTRUTIVA	PONTOS
FORRO	
Sem	0
Madeira	0
Chapas	0
Laje	0
Especial	0
REVESTIMENTO INTERNO	
Sem	0
Massa Grossa	0
Massa Fina	0
Massa Corrida / Gesso	0
Especial	0
PINTURA INTERNA	
Sem	0
Caiação	0
Látex	0
Óleo / Têmpera	0
Especial	0
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	
Sem	1
Aparente	8
Semi-embutida	18
Embutida	22
Especial	30
INSTALAÇÃO SANITÁRIA	
Sem	1
Externa	4
Interna Simples	8
Interna Completa	12
Mais de uma	18
PÉ-DIREITO	
Até 6 metros	0
Acima de 6 metros	0
VÃO	
Até 30 metros	0
Acima de 30 metros	0



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

TABELA 09

CLASSIFICAÇÃO DAS CATEGORIAS POR TIPO DE CONSTRUÇÃO

TIPO DE CONSTRUÇÃO	CATEGORIA / INTERVALO DE PONTOS				
	LUXO C1	FINO C2	MÉDIO C3	SIMPLES C4	ECONÔMICO C5
CASA	ACIMA DE 430	341 A 430	251 A 340	151 A 250	ATÉ 150
COMÉRCIO	ACIMA DE 430	341 A 430	251 A 340	151 A 250	ATÉ 150
APARTAMENTO	ACIMA DE 430	341 A 430	251 A 340	ATÉ 250	
ESCRITÓRIO	ACIMA DE 430	341 A 430	251 A 340	ATÉ 250	
ESPECIAL	ACIMA DE 430	341 A 430	251 A 340	ATÉ 250	
GALPÃO	ACIMA DE 340	251 A 340	151 A 250	ATÉ 150	
TELHEIRO			ACIMA DE 250	151 A 250	ATÉ 150
INDÚSTRIA		ACIMA DE 340	251 A 340	ATÉ 250	

TABELA 10

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO (R\$ / m²)

TIPO DE CONSTRUÇÃO		CATEGORIA				
CÓD.	DESCRIÇÃO	LUXO 1	FINO 2	MÉDIO 3	SIMPLES 4	ECONÔM. 5
1	CASA	1.413,28	956,68	825,40	768,24	712,07
2	COMÉRCIO	1.092,57	880,58	869,71	706,64	543,57
3	APARTAMENTO	1.146,93	944,94	924,06	733,81	
4	ESCRITÓRIO	1.087,14	1.041,82	998,35	880,58	
5	ESPECIAL	1.424,15	1.087,14	956,68	826,22	
6	GALPÃO	880,58	769,15	657,72	445,76	
7	TELHEIRO			543,57	282,65	163,07
8	INDÚSTRIA		1.201,28	880,58	657,71	



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

TABELA 11

FATOR ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FATOR
BOM	1,00
REGULAR	0,80
MAU	0,60

TABELA 12

FATORES DE CORREÇÃO POR SUBTIPO DE CONSTRUÇÃO

CÓDIGO	TIPO DE CONSTRUÇÃO	SUBTIPOS DE CONSTRUÇÃO	FATOR
1	RESIDENCIAL HORIZONTAL	Alinhada Isolada	0,90
		Alinhada Superposta	0,70
		Alinhada Conjugada	0,80
		Alinhada Geminada	0,60
		Recuada Isolada	1,00
		Recuada Superposta	0,80
		Recuada Conjugada	0,70
		Recuada Geminada	0,70
2	COMERCIAL HORIZONTAL	Comércio com residência	0,80
		Comércio sem residência	1,00

TABELA 13

FATORES DE CORREÇÃO POR SUBTIPO POR ECONOMIA CONDOMINIAL

TIPO DE CONDOMÍNIO		FATOR DE CORREÇÃO				
		TÉRREO OU SUBSOLO	ATÉ 3º AND.	4º AO 6º ANDAR	7º AO 10º ANDAR	ACIMA DO 10º ANDAR
RESIDENCIAL	1 - FRENTE	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10
	2 - FUNDOS	0,65	0,72	0,80	0,90	1,035
COMERCIAL	4 - SALA	0,80				
	5 - CONJUNTO	1,00				



Prefeitura do Município de Carapicuíba
Estado de São Paulo

TABELA 14

**FATORES DE CORREÇÃO PELA EXISTÊNCIA
DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS NO CONDOMÍNIO**

EQUIPAMENTOS / SERVIÇOS		FATOR DE CORREÇÃO
SEGURANÇA	01 - PESSOAL	1,00
	02 - ELETRÔNICA	1,00
	04 - ELETRÔNICA / VÍDEO	1,00
	08 - INTERFONE	1,00
LAZER	01 - PISCINA	1,10
	02 - QUADRA DE ESPORTES	1,00
	04 - SALÃO DE FESTAS / SALA DE EVENTOS	1,00
PORTARIA	01 - ÚNICA	1,00
	02 - MAIS DE UMA	1,00
	03 - ISOLADA (Serviço e Social)	1,00
EQUIPAMENTOS	01 - CENTRAL TELEFÔNICA	1,00
	02 - AR CONDICIONADO CENTRAL	1,00
	04 - GERADOR DE ENERGIA	1,00



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

TABELA 15

**FATORES DE CORREÇÃO POR DEPENDÊNCIAS
E EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE VERTICAL**

EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS DISPONÍVEIS		FATOR DE CORREÇÃO
QUANTIDADE DE ELEVADORES:		
Prédios com 1 apto. por andar	1 - Sem	0,95
	2 - Com 1	1,00
	3 - Com 2	1,10
	4 - Com mais de 2	1,18
Prédios com 2 aptos. por andar	1 - Sem	0,90
	2 - Com 1	1,00
	3 - Com 2	1,10
	4 - Com mais de 2	1,15
Prédios com 3 a 4 aptos. por andar	1 - Sem	0,90
	2 - Com 1	0,95
	3 - Com 2	1,00
	4 - Com mais de 2	1,10
Prédios com 5 a 8 aptos. por andar	1 - Sem	0,85
	2 - Com 1	0,90
	3 - Com 2	1,00
	4 - Com mais de 2	1,05
Prédios com mais de 8 aptos. por andar	1 - Sem	0,80
	2 - Com 1	0,90
	3 - Com 2	0,95
	4 - Com mais de 2	1,00
QUANTIDADE DE SUÍTES:		
	1 - Sem	1,00
	2 - Com 1	1,03
	3 - Com 2	1,06
	4 - Com mais de 2	1,10
QUANTIDADE DE VAGAS COBERTAS DE GARAGEM:		
	1 - Sem	0,90
	2 - Com 1	1,00
	3 - Com 2	1,10
	4 - Com mais de 2	1,15
SERVIÇOS DE HOTELARIA (FLAT):		
	1 - Sem	1,00
	2 - Com	1,20



Prefeitura do Município de Carapicuíba

Estado de São Paulo

TABELA 16

FATOR DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM
ZONAS HOMOGÊNEAS E CORREDORES COMERCIAIS

ZONAS HOMOGÊNEAS - ZH		
CÓDIGO	NOME	FATOR
		(Fator Aplicado no Acréscimo VVI)
ZH 001	Vila Gustavo Correa	0,60
ZH 002	Centro	0,60
ZH 004	V. Sta. Terezinha, V. Lourdes e Cid. Ariston	0,60
ZH 005	Vila Menk, Aristo III e Jathay	0,40
ZH 006	Lot. Novo Veloso e Scopel	0,80
ZH 007	Jd. Angélica	0,30
ZH 008 A	Golf Park e Garden	1,00
ZH 008 B	Fazendinha	1,00
ZH 010	Vila Helena	0,60
ZH 011	Vila dos Andradas	0,40
ZH 012	Parque Sta. Teresa e Jd. N. Hrizonte	0,60
ZH 013 A	Parque Jandaia	0,60
ZH 013 B	Parque Industrial	0,60
ZH 014	Miolo (V.Dirce,Capriott,Veloso,StºEstevão e S. Daniel)	0,50
ZH 015	COHAB	0,60
ZH 016	Vila Municipal	1,00
ZH 017	Área do Tenda, Extra e Expo Oeste.	1,00

CORREDORES COMERCIAIS - CC		
CÓDIGO	NOME	FATOR
		(Fator Aplicado no Acréscimo VVI)
CO 001	CABREÚVA	0,60
CO 002	CALÇADÃO	1,00
CO 003	DANTE CARRARO	0,60
CO 004	EMÍLIO CARLOS	0,90
CO 005	ESTRADA FAZENDINHA	0,40
CO 006	ESTRADA DA GABIROBA	0,60
CO 007	ESTRADA DO COPIUVA	0,40
CO 008	ET JACARANDA	0,20
CO 009	INOCÊNCIO SERÁFICO	1,00
CO 010	MARGINAL	0,60
CO 011	MARGINAL CSU	0,60
CO 012	RUI BARBOSA	1,00
CO 013	SÃO CAMILO	0,60
CO 014	TEIXEIRA LOTT	1,00