

Cálculo e Revisão de Valor de IPTU:

Como Fazer?

Arq^a. Eng^o: **Laura Reis**

Moderação: **Andrea Klüppel**

Laura Reis

Arquiteta e Urbanista pela Faculdade Presbiteriana Mackenzie e Engenheira Civil pela Faculdade Cruzeiro do Sul, com pós-graduação no Instituto Europeo de Design (IED). Possui certificações nas NBR's 12.721, 15.575, 9050 e 14.653, além de cursos de extensão no IBAPE-SP, focados em perícias e avaliações, entre outros. Com mais de 15 anos de experiência no mercado de arquitetura e engenharia, atuou nas áreas projetuais e legais, possuindo amplo conhecimento em questões relacionadas a Legislação Edílica, Decretos e Normas da ABNT, ao Imposto Territorial Urbano (IPTU), ISS e ICMS, além de perícias de engenharia e avaliações imobiliárias.

Regulamentação e Competência Municipal

Constituição e a Competência Municipal

O IPTU é previsto no inciso I do artigo 156 da Constituição Federal de 1988. Este dispositivo determina que os municípios possuem competência para instituir o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

Dívida e Transferibilidade do IPTU

O IPTU é uma dívida própria do imóvel, ou seja, ela acompanha o imóvel, não o devedor. Assim, se você comprar um imóvel que tenha uma dívida, a dívida seguirá o imóvel junto com o título translativo de forma automática

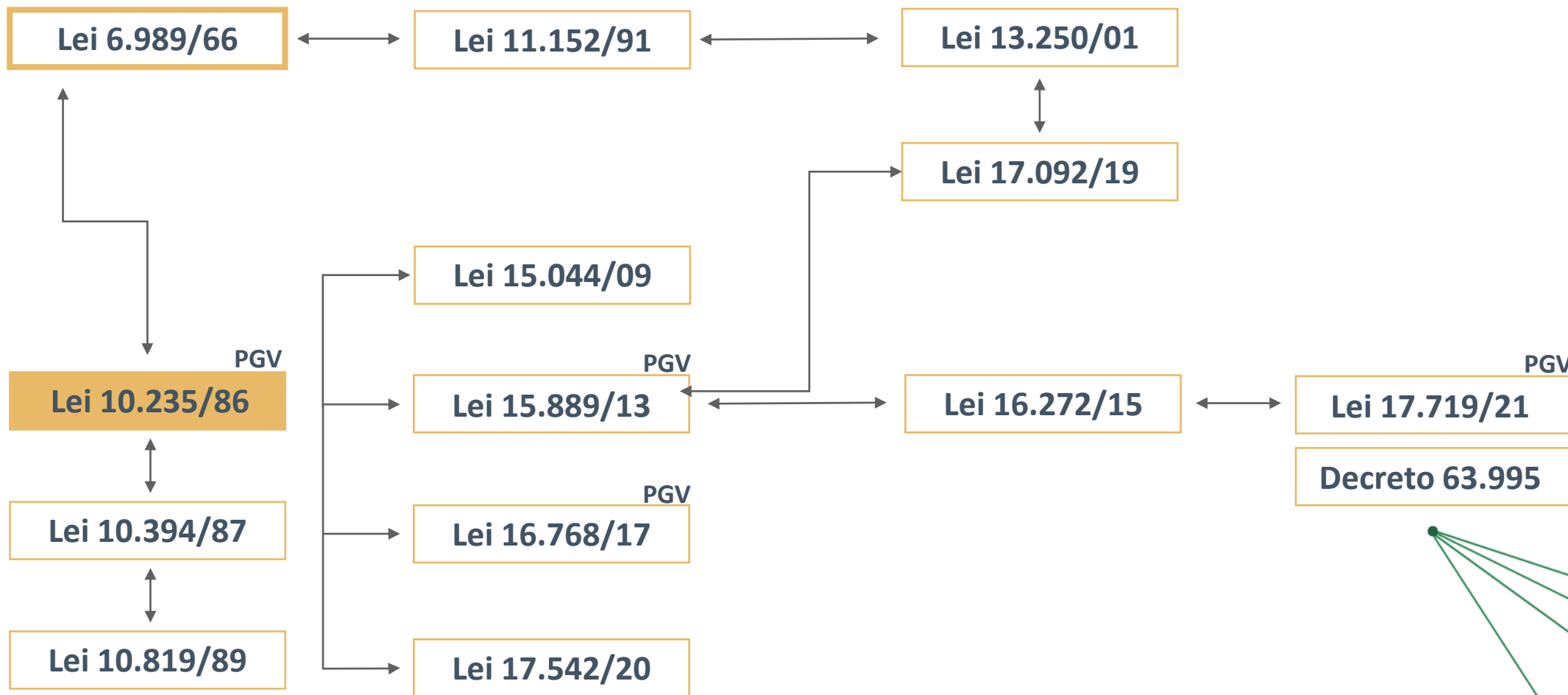
Fatos Relevantes sobre a Cobrança

A cobrança cabe ao município em que o imóvel estiver localizado. A cobrança do IPTU e a definição da alíquota também são definidos pelo município, mediante a edição de lei ordinária municipal.

O fato gerador do imposto é ter a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, localizado na zona urbana do município.

Alguns municípios oferecem a possibilidade de reduzir o valor total e anual do imposto, mediante o pagamento da chamada “parcela única”. Porém, cada município tem condições próprias.

Legislação Relacionada



1. Cálculo e Alíquota do IPTU

Métodos de Cálculo do IPTU

Apesar da existência das Leis relacionadas ao IPTU, necessário destacar alguns sites oficiais de pesquisas e coleta de dados



Definição de Alíquota

Os municípios têm autonomia para definir a alíquota do IPTU, que varia dependendo da utilização do imóvel, seja residencial ou diversos.

Áreas, Usos, Características

Identificar os corretos itens a serem classificados para aplicação do cálculo.

Reduções e Descontos no IPTU

Meios de pagamento com descontos, ou reduções, deduções e acréscimos conforme legislação a depender do caso.

Pesquisas em Sites Oficiais

Pesquisas e Informações

Apesar da existência das Leis relacionadas ao IPTU, necessário destacar alguns sites oficiais de pesquisas e coleta de dados



Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

Aqui estão disponíveis várias informações úteis sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Se desejar consultar as principais atualizações sobre o IPTU 2024, clique aqui.

Prefeitura Municipal de São Paulo

Calendário de pagamentos do IPTU 2025

Confira o Edital do IPTU 2025, com o calendário completo de entrega de notificações, data de vencimento da primeira parcela ou total à vista, e demais informações relativas.

IPTU 2025

Confira o hotsite do IPTU com todas as informações que você precisa!

Emissão de 2º Via

Emita a 2ª via do boleto para pagamento de prestação não paga do IPTU (sem restrição de acesso); ou a 2ª via da Notificação de Lançamento do exercício de 2000 ou posteriores (com Senha Web).

Consulta a Débitos

Verifique se o seu imóvel possui débitos em atraso relativos ao IPTU. Para efetuar a consulta é necessário informar o número do contribuinte (equivalente ao número do cadastro do imóvel ou SQL).

Perguntas e Respostas IPTU 2025

Confira as explicações para as dúvidas mais frequentes sobre o IPTU 2025.

Explicando o IPTU

Digite o número de seu SQL (cadastro do imóvel) para ter acesso a todas as informações relacionadas ao IPTU, com explicações em linguagem simples e acessível

Consulta Histórico da Edificação

Informe todos os números do SQL sem pontos, vírgulas ou traços.

CEDI – Consulta de Histórico da Edificação

Nro do Contribuinte (SQL)

Secretaria Municipal da Fazenda

Secretaria Municipal da Fazenda - Secretaria / Fazenda

Usuário 33766799835 [Sair](#)

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU

Campos com asterisco (*) são de preenchimento obrigatório

Informe os dados solicitados:

* Cadastro do Imóvel:

* Exercício (AAAA):

Secretaria Municipal da Fazenda

Secretaria Municipal da Fazenda (Login necessário)

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL):

Código da imagem:



[Ouvir Som](#)
[Gerar Novo Código](#)

[Consultar débitos de IPTU](#)

[Limpar](#)



Mapa Digital da Cidade de São Paulo



GEOSAMPA - PMSP



Dados

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 090.417.0041-2

Local do Imóvel:
R DOUTOR DOMINGOS DE SYLOS, 115
CEP 04623-110
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DOUTOR DOMINGOS DE SYLOS, 115
CEP 04623-110

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	138	Testada (m):	5,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	138		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	159	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	105	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1974		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.476,00
- da construção:	2.040,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	341.688,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	120.014,00
Base de cálculo do IPTU:	461.702,00

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) * Data

SQL	Valor	Endereço
090.417.0041.2	593.900,00	R DR DOMINGOS DE SYLOS, 00115 04623-110

Zonas Fiscais PGV 2014

- ZF1 - 1ª Subdivisão de Zona Urbana
- ZF2 - 2ª Subdivisão de Zona Urbana
- ZF3 - Além da 2ª Subdivisão de Zona Urbana

Pesquisar por:

Subprefeitura: Marco Geodésico/Apoio Download Imagens/MDC Licenciamento

Setor-Quadra: Área Pública/Planta IPTU Zonamento CIT

Localizar através do número de inscrição da quadra

Setor: (Valores válidos: de 001 a 310, exceto 092)

Quadra: Tipo:

Lote: Tipo:

Condomínio: (Valores válidos: de 00 a 99)

* obrigatório

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL):

Código da imagem:

SQL: 090.417.0041-2
Endereço: R DR DOMINGOS DE SYLOS, 115 - CEP: 04623-110

SQL ascendente

Nenhuma dívida de Imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2025	1	R\$3.168,45	EM ABERTO

Consulta Histórico da Edificação

Nro do Contribuinte:

Local do Imóvel:

CEP: Código do Logradouro:

Mensagem: **Solicitar Histórico da Edificação.**

Data	Embasamento Legal	Ano Constr.	Situação	Nro. Processo	Testada Principal	Área do Terreno	Área Edificada	Fração Ideal
22/05/1981		1970	2-IRREGULAR	*****	5,50	138	129	1,0000
14/09/1992		1974	2-IRREGULAR	*****	5,50	138	159	1,0000

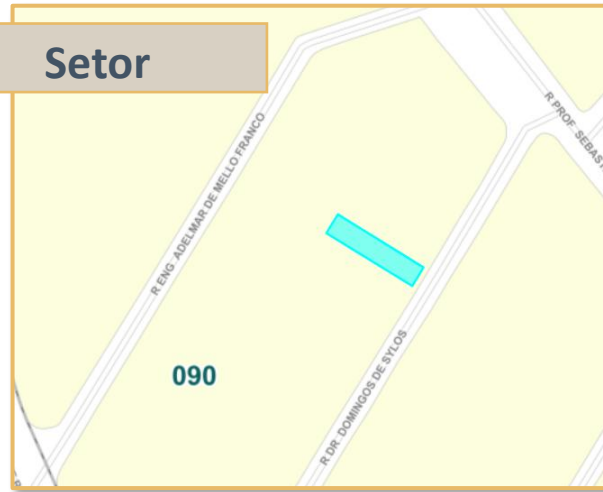
Página: 1

1. Identificação do Cadastro do Contribuinte

Localização



Setor



Lote



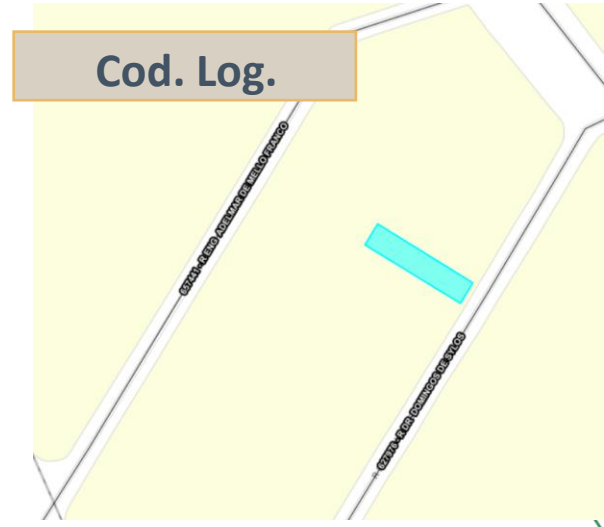
Zona Fiscal



Quadra



Cod. Log.



1. Identificação do Cadastro do Contribuinte

Pesquisar por: Fechar painel

Subprefeitura Distrito Marco Geodésico/Apoio Download Imagens/MDC Licenciamento

Setor-Quadra Endereço Área Pública/Planta IPTU Zoneamento CIT

Listar Integração

Série: IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano

Setor: * (Valores válidos: de 001 a 310, exceto 092)

Quadra: * (Valores válidos: de 001 a 999)

Lote: * (Valores válidos: de 0000 a 9999)

* obrigatório

1. Identificação das áreas perante PMSP;
2. Identificação dos Limites de Terreno;
3. Melhor utilização para Terrenos.

Série: IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano Fechar painel

Dados de Integração
IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano

Atributo	Valor
Setor	090
Quadra	417
Lote	0041
Situação	ATIVO
Dígito SQL	2
Condomínio	00
Nome do Logradouro	R DR DOMINGOS DE SYLOS
Número da Porta	115
Tipo de Uso	Residência
Tipo do terreno	Normal
Área do terreno	138
Área construída	159

1 de 1

Notificação de Lançamento

Notificação de Lançamento

Setor . Quadra . Lote – Dígito Verificador

IPTU2025
IMPOSTO PREDIAL E
TERRITORIAL URBANO

**Notificação de
Lançamento**

CADASTRO DO IMÓVEL

DATA BASE
Data
Referência

EXERCÍCIO
Ano
Referência

NL

CONTRIBUINTE(S)

Proprietários ou Possuidor do Imóvel

VENCIMENTOS

LOCAL DO IMÓVEL

Endereço

MENSAGENS

USO

Finalidade Predominante

COB

CIII

SZU

TT/EF

TESTADA

ÁREA OCUPADA

ACC

Ano de Construção Corrigido

Projeção da Área

Tipo de Terreno

Subdivisão da Zona Urbana

Código Interno Prefeitura

Notificação de Lançamento

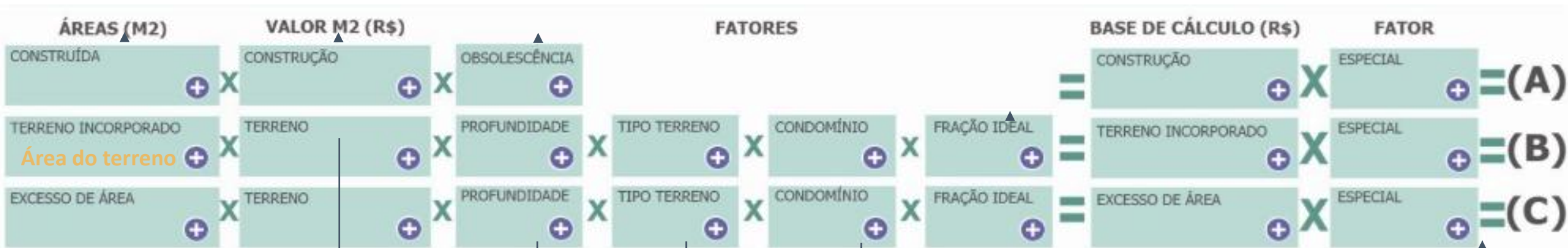
Área de construção do imóvel

Unitário m² de construção

Fator Idade

Percentual atribuído a cada unidade em relação a área do condomínio

Fator utilizado para ajuste da base de cálculo do valor venal



Área considerada para o cálculo IPTU

Valor unitário do M2 de terreno

Fator para o valor venal

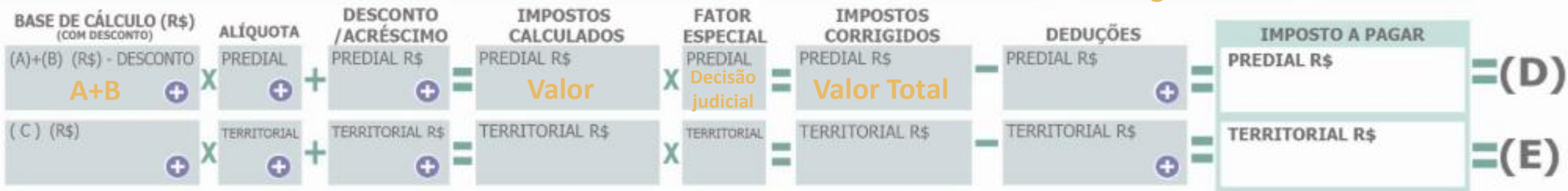
Interno, encravado, de esquina

Fator para unidade em condomínio

Notificação de Lançamento

Variações da alíquota em função do valor venal

Arredondamentos e Limites Legais



A Revisão do Valor Venal

Análise de Áreas

Tipo e Padrão Construtivo

Idade do Imóvel

**Valor do Terreno
(Localização)**

**Fatores: Profundidade,
Terreno, Condomínio e
Fração Ideal**

Importância da Revisão do Valor Venal para a Equidade Fiscal

A revisão do valor venal é crucial para garantir que os proprietários de imóveis paguem um IPTU justo e equilibrado, refletindo o valor real de mercado dos bens.

Alíquota

**Descontos e
Acréscimos**

Deduções

Uso do Imóvel - Alíquota

Art.7°. O imposto calcula-se à razão de 1.0% sobre o valor venal do imóvel, para imóvel utilizados exclusiva ou predominantemente como residência (Art. 7° da Lei nº6.989, de 29/12/66, com a redação da Lei nº 13.250, de 27/12/01)

Art.8°. O imposto calcula-se à razão de 1,5% sobre o valor venal do imóvel, para imóveis construídos com utilização diversa da referida no artigo 7° (Art.8° da Lei nº6.989, de 29/12/66, com a redação da Lei nº 13.250, de 27/12/01)

1. Classificação da Construção – Valor M²

Tipo 1 – Residencial Horizontal (Padrão de A-F)

Tipo 2 – Residencial Vertical (Padrão de A-F)

Tipo 3 – Comercial Horizontal (Padrão de A-E)

Tipo 4 – Comercial Vertical (Padrão de A-E)

Tipo 5 – Barracão/Telheiro, Oficina, Posto de Serviço, Armazém/Depósito, Indústria (Padrão de A-E)

Tipo 6 – Edifício Garagem, Templo, Clube, Ginásio ou Estádios Esportivos, Hipódromo, Estações Ferroviárias, rodoviárias ou Metroviárias, Aeroporto, Mercado Municipal, Teatro, Cinema, Museu, Parque de Diversão, Parque Zoológico, Reservatório e outras edificações semelhantes. (Padrão de A-D)

ANEXO I INTEGRANTE DA LEI Nº 17.719, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2021
(Substitui a Tabela VI que integra a Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986)

TABELA VI - TIPOS E PADRÕES DE CONSTRUÇÃO
VALORES UNITÁRIOS DE METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO

TIPO	PADRÃO	VALOR - R\$		
		Subdivisão da Zona Urbana		
		1ª	2ª	Além da 2ª
1	A	2126	1524	1159
1	B	2387	1686	1291
1	C	2473	1774	1383
1	D	2524	1980	1401
1	E	2748	2021	1445

PADRÃO A

ÁREA BRUTA, NORMALMENTE, ATÉ 80m² - 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 dois dormitórios; abrigo externo para tanque.

Instalações elétricas e hidráulicas: mínimas.

Tipo, Padrão e Área

Art. 12. A área construída bruta será obtida por meio das seguintes medições da situação fática do imóvel -

Lei nº 14.256/2006

I - nas áreas cobertas, pelas medidas de seus contornos externos das paredes ou pilares II - nas áreas pavimentadas descobertas de terraços, sacadas, quadras esportivas, helipontos e heliportos, pelas medidas de seus contornos externos - III - nas coberturas de postos de serviços e assemelhados, pelas medidas de sua projeção vertical sobre o terreno

IV - nas piscinas, pelas medidas dos contornos internos de suas paredes

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. 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.

Valor do M² do Terreno – PGV e Atualizações

Obtidos pela PGV (Planta Genérica de Valores) – Lei. 17.719/21

2015 para 2016 – 9,5%

2016 para 2017 – 6%

2017 para 2018 – 3,0%

2018 para 2019 – 3,5%

2019 para 2020 – 3,5%

2021, 2022, 2023 – IPCA

2022 para 2023 – 5,5%

2024 para 2025 – 4,6%

ANEXO II – LISTAGEM DE VALORES UNITÁRIOS DE METRO QUADRADO DE TERRENO DA LEI Nº 17.719, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2021 (valores expressos em reais e referentes a 1º de janeiro de 2022)

Set.	Quad.	CodLog	Vm2T	Set.	Quad.	CodLog	Vm2T	Set.	Quad.	CodLog	Vm2T	Set.	Quad.	CodLog	Vm2T
001	003	03.812-1	3.340,00	001	015	05.095-4	1.305,00	001	026	19.932-0	4.858,00	001	039	04.342-7	7.080,00
001	003	06.156-5	2.032,00	001	015	11.663-7	1.364,00	001	027	04.541-1	5.253,00	001	039	16.593-0	6.953,00
001	003	10.485-0	2.006,00	001	015	11.911-3	1.309,00	001	027	16.725-8	7.400,00	001	039	16.725-8	7.439,00
001	003	18.993-6	1.619,00	001	015	16.543-3	1.332,00	001	027	19.017-9	6.825,00	001	040	02.561-5	7.760,00
001	004	01.673-0	2.028,00	001	016	05.095-4	1.272,00	001	027	19.932-0	7.039,00	001	040	04.342-7	7.198,00
001	004	03.812-1	3.307,00	001	016	11.663-7	1.351,00	001	028	12.210-6	6.923,00	001	040	07.204-4	13.294,00
001	004	06.156-5	2.022,00	001	016	16.543-3	1.338,00	001	028	16.593-0	7.190,00	001	040	16.725-8	7.198,00
001	004	10.485-0	2.018,00	001	017	04.146-7	1.279,00	001	028	19.017-9	6.923,00	001	041	04.342-7	13.276,00

Fatores

Fatores Aplicados ao Valor de Área X Construído ou Terreno

São fatores que observam diversos outros itens relevante, com determinações legislativas.

Obsolescência

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA

TABELA IV - FATORES DE OBSOLESCÊNCIA
(coeficientes de depreciação do valor dos prédios, pela idade)
(Tabela IV, anexa à Lei nº 10.235, de 16/12/86, com a redação da Lei nº 11.152, de 30/12/91)

Idade do Prédio (em anos)	Fatores de Obsolescência para os padrões A e B, dos tipos 1 e 2, da Tabela V	Fatores de Obsolescência para os demais padrões e tipos descritos na Tabela V	Idade do Prédio (em anos)	Fatores de Obsolescência para os padrões A e B, dos tipos 1 e 2, da Tabela V	Fatores de Obsolescência para os demais padrões e tipos descritos na Tabela V
Menor que 1	1,00	1,00	31	0,45	0,69

Profundidade

FATOR DE PROFUNDIDADE

Tabela I - Fatores de Profundidade

Profundidade Equivalente	Fator	Profundidade Equivalente	Fator
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

Tipo de Terreno

TABELA II - FATORES DE ESQUINA

(Tabela II, anexa à Lei nº 10.235, de 16/12/86, com a redação da Lei nº 11.152, de 30/12/91 e da Lei nº 15.889, de 05/11/2013)

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
4 Terrenos ocupados por construções enquadradas no Tipo 1, da Tabela V, quando localizados em Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER)	1,0000

TABELA III - FATORES DIVERSOS
(Tabela III, anexa à Lei nº 10.235, de 16/12/86)

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

Condomínio

Aplicável quando construção vertical
Tipo 2 e 4;
Tabelado em 1,6, mas com variações entre 1,1 e 2,2

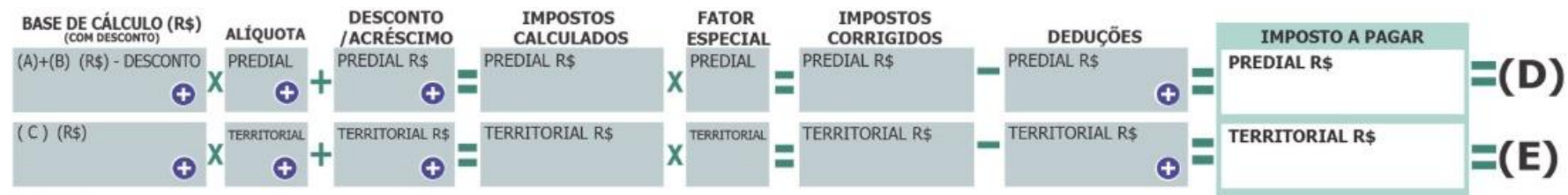
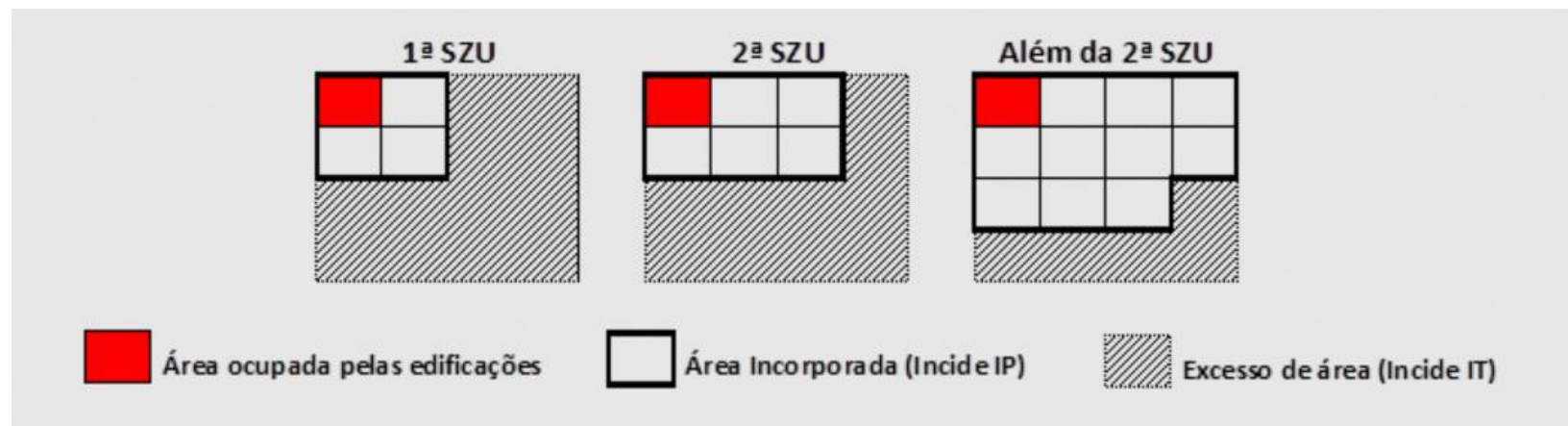
Fração Ideal

Frações relativas a parte do terreno equivalente
NBR 12.721/06

Excesso de Área

Imposto Predial X Imposto Territorial Urbana

Quando houver excesso de área em relação a Subdivisão, sendo 3x na 1ª, 5x na 2ª e 10 na 3ª, deverá ser desconto a área excedente do imposto predial do territorial, que resultarão em cálculos diferentes entre as linhas "D" e "C"



Descontos e Acréscimos

Desconto ou acréscimo resultante da redução ou do aumento da alíquota em função das faixas de valor venal, de acordo com a Lei nº 6.989/66, atualizada pelo Art. 4º da Lei nº 15.889/13.

Faixas de VVI (R\$)	Valor em cada faixa (R\$)	Desconto/ Acréscimo	
0 a 150.000	150.000	-0,3%	- 450 (-0,3% x 150.000)
150.000 a 300.000	150.000	-0,1%	- 150 (-0,1% x 150.000)
300.000 a 600.000	50.000	+0,1%	+ 50 (+0,1% x 50.000)
600.000 a 1.200.000	---	+0,3%	---
> 1.200.000	---	+0,5%	---
Total do Desconto / Acréscimo (R\$)			- 550

Predial

Faixas de VVI (R\$)	Valor em cada faixa (R\$)	Desconto/ Acréscimo	
0 a 150.000	150.000	-0,4%	- 600 (-0,4% x 150.000)
150.000 a 300.000	150.000	-0,2%	- 300 (-0,2% x 150.000)
300.000 a 600.000	50.000	0%	0 (Zero)
600.000 a 1.200.000	---	+0,2%	---
> 1.200.000	---	+0,4%	---
Total do Desconto / Acréscimo (R\$)			- 900

Territorial

Diferenças Crédito Tributário - Deduções

**Decorrentes de situações
como arredondamento de
valores ou aplicação do limite
legal ao valor do Imposto
Predial**

Em relação ao ano anterior

- A. Residencial: 20% para 2014 e 10% para os demais anos;
- B. Diversos: 35% para 2014 e 15% para os demais anos;
- C. A partir de 2020 os percentuais previstos serão aplicados ainda que superem o valor venal;
- D. Para 2022, 2023 e 2024 ficam limitados a variação de IPCA;

Isenções

1. Valor venal inferior a R\$ 120.000,00;
2. Para padrões A, B ou C, dos TIPOS 1 ou 2 da Tabela V - R\$ 120.000,00 a R\$ 230.000,00);
3. Aposentado, pensionista ou beneficiário;

Questões Especiais

1. Edifício Garagem;
2. Laje de Garagem;
3. Quadras;
4. Piscinas;

- Devem ser calculados como áreas construídas;
- O enquadramento vai depender do entorno;
- O obsoleto do imóvel não altera em caso de instalações posteriores a construção principal;

Valor Venal X Valor de Mercado

- Estabelecido pelos órgãos públicos com objetivo de determinar as bases de cálculos dos impostos;
- Valor atribuído em massa;
 - Determina média;
- Determina valor construtivo;
 - Para fins de tributação;

- Resultado de uma avaliação mais minuciosa;
- Influências externas e internas;
 - Viabilidade de Mercado;
 - Transações efetivadas;

Estudo de Caso – Predominância

Classificação de Tipo e Padrão

- Alteração de Tipo;
- Alteração de Padrão;

Necessária a aplicação de uma predominância dentro os usos e funções do imóvel para determinação de tipo.

Necessária que seja feita uma tabela de predominância com as características específicas para identificação.

4C Padrão C - três ou mais pavimentos	4D Padrão D - três ou mais pavimentos
Arquitetura: Preocupação com estilo; caixilhos de ferro; vidros temperados; pé direito de até 5m no térreo	Arquitetura: Projeto de estilo inovador; caixilhos de alumínio; vidros temperados; pé direito de até 5 metros no térreo
Estrutura de concreto armado revestido ou aparente	Estrutura de concreto armado revestido ou aparente
Acabamento externo: Revestimento com pedras rústicas ou polidas, revestimentos que dispensam pinturas; pintura a látex, resinas ou similar.	Acabamento externo: revestimentos condicionados pela arquitetura, formando um 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: revestimentos com massa corrida, azulejos, landis de madeira, laminados de plástico	Acabamento interno: requintado, normalmente com projeto específico de arquitetura interna; eventual ocorrência de jardins, mezanino, espelhos d'água; emprego de matérias 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 amplos e/ou escadas rolantes; elevadores para cargas	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	Instalações sanitárias: Banheiros privativos ou de uso
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.	

4C Padrão C - três ou mais pavimentos	4D Padrão D - três ou mais pavimentos
Arquitetura: Preocupação com estilo; caixilhos de ferro; vidros temperados; pé direito de até 5m no térreo	Arquitetura: Projeto de estilo inovador; caixilhos de alumínio; vidros temperados; pé direito de até 5 metros no térreo
Estrutura de concreto armado revestido ou aparente	Estrutura de concreto armado revestido ou aparente
Acabamento externo: Revestimento com pedras rústicas ou polidas, revestimentos que dispensam pinturas; pintura a látex, resinas ou similar.	Acabamento externo: revestimentos condicionados pela arquitetura, formando um 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: revestimentos com massa corrida, azulejos, landis de madeira, laminados de plástico	Acabamento interno: requintado, normalmente com projeto específico de arquitetura interna; eventual ocorrência de jardins, mezanino, espelhos d'água; emprego de matérias 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 amplos e/ou escadas rolantes; elevadores para cargas	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	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	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.	Instalações especiais: Instalações para equipamentos de ar-condicionado central, de comunicação interna e de segurança contra roubo e incêndio ("sprinters")

Estudo de Caso – Valores Venais Superiores ao Mercado

Venal X Mercado

A determinação de valor em massa, e de forma atemporal, prejudica a classificação adequada a certos locais.

Em São Paulo, zona sul, Morumbi os valores venais podem um maior número em relação ao de mercado.

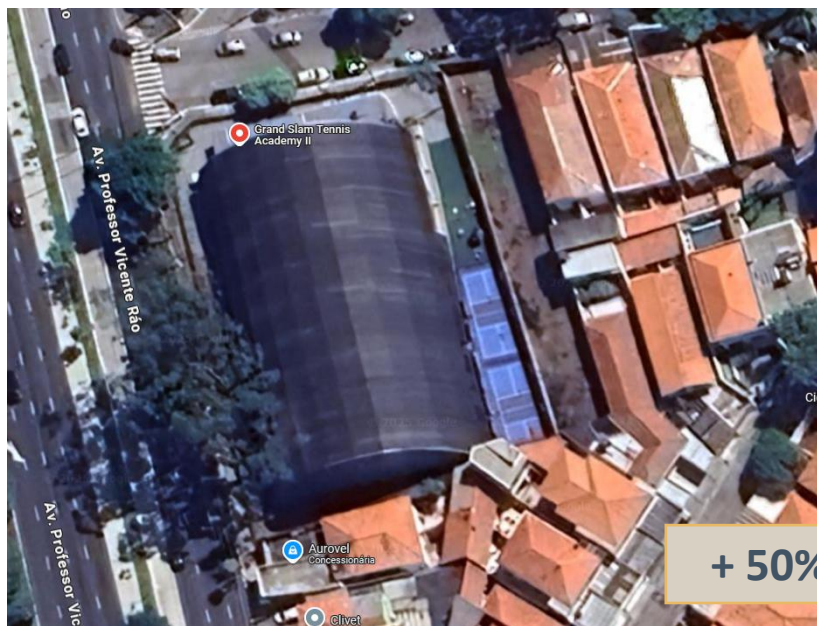
Na Zona Norte, a tendência é contrária.

Imóveis com classificações errada em relação ao absolutismo tendem a terem valores superiores/inferiores.

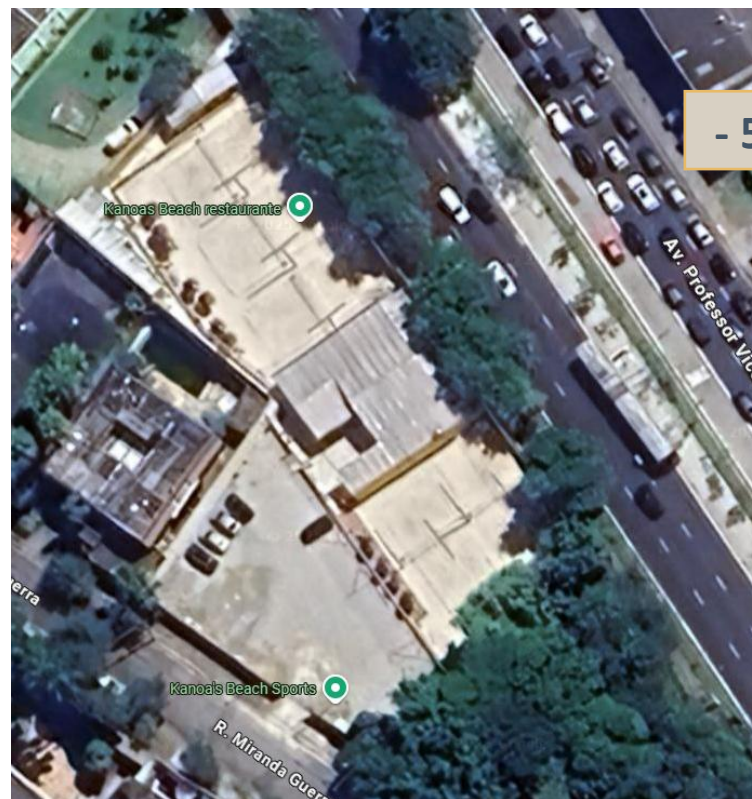
Imóvel	Valor Venal	Valor de Mercado
Apartamento Tipo	R\$ 3.749.253,00	R\$ 1.301.000,00
Cobertura	R\$ 5.456.128,00	R\$ 2.475.000,00

Estudo de Caso – Quadras

- Classificação;
- Enquadramento Padrão e Tipo;
- Permeabilidade;
- Coberta/Descoberta;



+ 50% coberto



- 50% coberto



50% coberto

Estudo de Caso – Aumentos dos Valores Cobrados

Exercício	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Uso	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Valor m ²	R\$ 1.857,00	R\$ 1.912,00	R\$ 1.978,00	R\$ 2.047,00	R\$ 2.047,00	R\$ 2.135,00
Obsolesc.	1,00	1,00	0,99	0,99	0,98	0,97
Terreno	R\$ 1.405,00	R\$ 1.447,00	R\$ 1.497,00	R\$ 1.549,00	R\$ 1.549,00	R\$ 2.485,00
Profund	0,4472	0,4472	0,4472	0,4472	0,4472	0,4472

Ano	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Porcentagem de Aumento			9,50%	6,00%	3,00%	3,50%	3,50%	0,00%	4,19%
Valor do m ² da Construção	R\$ 1.600,00	R\$ 1.600,00	R\$ 1.752,00	R\$ 1.857,12	R\$ 1.912,83	R\$ 1.979,78	R\$ 2.049,08	R\$ 2.049,08	R\$ 2.135,00
Valor do m ² do Terreno	R\$ 1.211,00	R\$ 1.211,00	R\$ 1.326,05	R\$ 1.405,61	R\$ 1.447,78	R\$ 1.498,45	R\$ 1.550,89	R\$ 1.550,89	R\$ 2.485,00
		Atualização pela Lei 15.889/13						Porcentagem de Aumento	60,23%

Tabela 10: Aumentos Previstos

Estudo de Caso – Edifício Multiuso

A predominância é o que rege a classificação do imóvel.

Entretanto, existem casos, onde imóveis que dividem o mesmo terreno, possuem entradas separadas e matrículas separadas. Não possuem o mesmo proprietário.

Devem ser classificados como Uso/Tipo/Padrões Diferentes?

Edifício Joelma



Obrigada!

Laura Teixeira Porto Reis
Arquiteta e Urbanista
Engenheira Civil

Crea: 5063222621
Cau: A62878-6
Membra Ibape: 2080

Email: laura@reisvalentie.com.br
Instagram: [arq.laurareis](https://www.instagram.com/arq.laurareis)



www.ibape-sp.com.br

secretaria@ibape-sp.org.br

(11) 3105-4112

**Rua Dona Maria Paula, 122
1º andar | Conj. 104/106 – Bela Vista
São Paulo – SP**

 @ibapesp

 Ibape SP

 Ibape SP