



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

LEI Nº 1.850, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2006.

Dispõe sobre a edição da Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Campo Limpo Paulista, regula a forma de apuração do valor venal dos imóveis para efeito de lançamento dos Impostos Predial e Territorial Urbano e dá outras providências.

ARMANDO HASHIMOTO, Prefeito Municipal de Campo Limpo Paulista, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais e de acordo com o aprovado pela Câmara Municipal, em sessão ordinária realizada em 09 de novembro de 2006, SANCIONA e PROMULGA a presente Lei:

Art. 1º. Fica aprovada a Planta Genérica de Valores Imobiliários, constante dos mapas dos setores fiscais em anexo, que ficam fazendo parte integrantes desta Lei.

Art. 2º. A apuração do valor venal dos imóveis, para efeito de lançamento dos Impostos Predial e Territorial Urbano, far-se-á de conformidade com as normas e métodos ora fixados.

§ 1º. Será tomado por base, para efeito do lançamento dos impostos.

I – Predial:

a) para os imóveis com edificações até 3(três) pavimentos em 25,2% (vinte e cinco, dois por cento) do valor apurado.

b) para os imóveis com edificações acima de 3(três) pavimentos em 33,6% (trinta e três, seis por cento) do valor apurado.



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

c) para os imóveis com edificações industriais em 42% (quarenta e dois por cento) do valor apurado.

II - Territorial Urbano em 84% (oitenta e quatro por cento) do valor apurado.

§ 2º. Integram esta Lei as Tabelas I a VIII, anexas.

DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

Art. 3º. O valor venal do terreno é o resultado da multiplicação de sua área pelo valor unitário de metro quadrado de terreno constante, em código, dos mapas dos setores fiscais, aplicados os fatores de correção das Tabelas II, III, IV, V e VI, integrantes desta Lei, conforme as circunstâncias peculiares do imóvel.

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

Art. 4º. O valor unitário de metro quadrado de terreno referido no artigo anterior é:

I – o do logradouro da situação do imóvel;

II – o do logradouro relativo à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, a principal, no caso de imóvel construído em terreno de uma ou mais esquinas ou em terreno de duas ou mais frentes;

III – do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, o do logradouro de maior valor, no



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

caso de imóvel não construído e que possua as circunstâncias mencionadas no inciso precedente;

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

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

Art. 5º. São expressos em R\$ (real), na Tabela I, os valores unitários de metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes dos mapas dos setores fiscais.

Art. 6º. A profundidade equivalente do terreno, para efeito de aplicação do fator respectivo de que trata a Tabela II, é obtida mediante a divisão da área total pela testada principal, desprezando-se, no resultado, a fração de metro.

Parágrafo Único. Fixa-se em 30 (trinta) metros a profundidade padrão.

Art. 7º. Na apuração da profundidade equivalente de terrenos com esquina, será adotada:

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

II – a testada que corresponder à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, aquela a que corresponder o maior



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

valor unitário de metro quadrado de terreno, quando não construído.

Art. 8º. Para os terrenos com duas ou mais esquinas, será aplicado o fator de profundidade igual a 1,0.

Art. 9º. Consideram-se de esquina os terrenos em que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinam ângulos internos inferiores a 135º (cento e trinta e cinco graus) superiores à 45º (quarenta e cinco graus).

Art. 10. Nas avaliações das chácaras, será aplicado, singularmente, o fator da Tabela III.

Art. 11. Nas avaliações de glebas brutas, será aplicado, singularmente, o fator da Tabela IV.

Parágrafo Único. Consideram-se glebas brutas os terrenos com área igual ou superior a 20.000 m (vinte mil metros quadrados).

Art. 12. No cálculo do valor venal de lotes encravados e de lotes de fundo, serão aplicados, singularmente, os fatores desvalorizantes correspondentes, constantes da Tabela VI.

Parágrafo Único. Para fins deste artigo, considera-se:

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



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

II – Lote 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 4 (quatro) metros.

Art. 13. Os lotes com frente para as ruas particulares ou passagens, serão considerados, para efeito da aplicação da Planta de Valores Imobiliários, como tendo testada na rua principal de sua localização.

Art. 14. Nos casos singulares de lotes e glebas particularmente desvalorizados, em virtude de forma extravagante, conformação topográfica desfavorável, sujeitos a inundações periódicas ou causas semelhantes, onde a aplicação dos processos estatuídos nesta Lei possa conduzir, a juízo da Autoridade Administrativa, a tributação manifestamente injusta ou inadequada, poderão ser adotados processos de avaliação especial, sujeito a aprovação da Secretaria de Administração e Finanças.

Parágrafo Único. O reexame dos valores lançados será feito mediante requerimento do contribuinte, obedecidos os prazos previstos no Código Tributário Municipal.

Art. 15. Os logradouros ou trechos de logradouros que não constarem dos mapas dos setores fiscais, integrantes desta Lei, terão seus valores unitários de metro quadrado de terreno fixados conforme os valores lançados para imóveis de áreas vizinhas.

DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 16. O valor venal da edificação é o resultado da multiplicação da área construída total pelo valor unitário do metro quadrado de construção, constante da Tabela VII, aplicado o fator de obsolescência adequado, contido na Tabela VIII.



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

§ 1º. O valor unitário do metro quadrado será considerado pelo valor médio da construção e abrangerá todas as partes da mesma.

§ 2º. O valor unitário do metro quadrado das edículas, dependências, porões habitáveis e telheiros, ligados ou não à construção principal, corresponderá à metade do valor unitário do metro quadrado da edificação principal.

Art. 17. A área construída total será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também a superfície das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento.

§ 1º. No caso de piscina, a área construída será obtida através da medição dos contornos internos de suas paredes.

§ 2º. Alcançando-se, no cômputo total da área construída, número que contenha fração de metro quadrado, será ele arredondado para a unidade de metro quadrado imediatamente superior.

Art. 18. O valor unitário de metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento das edificações num dos tipos da Tabela VII, em função de sua área predominante, e num dos padrões de construção, em função da identidade do maior número de suas características com as descritas na referida Tabela.

Parágrafo Único. Excetua-se do disposto neste artigo, os casos em que a área predominante não corresponder à destinação principal de edificações ou conjunto de edificações quando, a juízo da Administração, poderá ser adotado critério diverso.

Art. 19. Para aplicação do fator de obsolescência de que trata a Tabela VIII, é considerada a idade do prédio ou da área construída predominante.



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

§ 1º. Para a determinação da idade do prédio serão utilizados documentos oficiais, como o “Habite-se”, certificado de regularização e outros documentos hábeis, podendo os mesmos serem dispensados, casos em que serão procedidas vistorias nos imóveis para se estimar a data provável da construção.

§ 2º. As edificações terão suas idades:

I – reduzidas em 20% (vinte por cento), nos casos de reforma parcial, com ou sem ampliação de área;

II – contadas a partir da conclusão da reforma ou da ampliação, quando esta for substancial.

§ 3º. Quando o acréscimo de área edificada em imóvel residencial for resultante, unicamente, da construção de abrigo para veículo ou de piscina, não será alterada a idade do prédio.

§ 4º. No resultado do cálculo da idade da edificação será desprezada a fração de ano.

Art. 20. Nos casos de construções que por suas peculiaridades não se enquadrem nas normas previstas nesta Lei poderão, mediante requerimento do interessado, sofrer avaliação especial, cabendo a decisão ao Secretário de Administração e Finanças, ouvido previamente o Departamento de Obras da Prefeitura.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 21. Quando da avaliação dos terrenos ou das edificações houver a incidência de mais de um fator de correção, aplicar-se-á o produto deles.



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

Art. 22. A eventual inclusão de logradouros não oficiais na Planta de Valores Imobiliários, não implica na sua oficialização por parte da Prefeitura.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor em 1º de janeiro de 2.007.

ARMANDO HASHIMOTO

Prefeito Municipal

Publicada na Secretaria de Administração e Finanças desta Prefeitura Municipal, aos vinte e quatro dias do mês de novembro do ano de dois mil e seis.

(^a) Paulo Luiz Martinelli

Secretário



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

TABELA I

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

CÓDIGO	VALOR R\$	CÓDIGO	VALOR R\$
01	1,48	26	41,69
02	2,22	27	44,66
03	2,97	28	47,65
04	3,70	29	50,63
05	4,46	30	53,60
06	5,20	31	56,59
07	5,95	32	59,57
08	7,43	33	62,54
09	8,93	34	65,52
10	10,41	35	68,50
11	11,90	36	71,47
12	13,39	37	74,45
13	16,37	38	77,43
14	17,86	39	80,40
15	19,35	40	81,90
16	20,84	41	89,35
17	22,33	42	96,79
18	23,81	43	104,23
19	25,30	44	111,68



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

20	26,79	45	119,13
21	29,78	46	134,01
22	31,26	47	141,47
23	32,75	48	148,92
24	34,24	49	186,14
25	35,73	50	223,38

Art. 2º Os códigos correspondentes ao metro quadrado de terreno dos loteamentos descritos no art. 1º, conforme a “Tabela I” da Lei nº 1.850/06, passam a ser os seguintes:

I- Reserva Bom Viver – código 38 e

II- Residencial Vinhedos de Jundiaí – código 42 (*Acrescido pela Lei nº 1936/2008*).

OBS: ESTA TABELA FOI UTILIZADA PARA O EXERCÍCIO DE 2.006, A PARTIR DE JANEIRO DE 2.007, DEVERÁ SER CORRIGIDA PELO ÍNDICE ESTABELECIDO NA LEI.

TABELA II

FATOR DE PROFUNDIDADE

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE	FATOR
<i>até 30 metros</i>	<i>1,00</i>
<i>de 31 até 35 metros</i>	<i>0,95</i>



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

<i>de 36 até 40 metros</i>	<i>0,88</i>
<i>de 41 até 45 metros</i>	<i>0,83</i>
<i>de 46 até 50 metros</i>	<i>0,77</i>
<i>de 51 até 60 metros</i>	<i>0,73</i>
<i>de 61 até 70 metros</i>	<i>0,67</i>
<i>de 71 até 80 metros</i>	<i>0,62</i>
<i>de 81 até 100 metros</i>	<i>0,57</i>
<i>de 101 até 130 metros</i>	<i>0,51</i>
<i>de 131 até 160 metros</i>	<i>0,45</i>
<i>de 161 até 200 metros</i>	<i>0,40</i>
<i>iguais ou acima de 201 metros</i>	<i>0,38</i>

TABELA III

FATOR CHÁCARAS

FAIXAS DE ÁREAS DE TERRENO (M2)	FATOR
1.000	0,83
1.001 até 3.000	0,77
3.001 até 6.000	0,71
6.001 até 9.000	0,68
9.001 até 12.000	0,66
12.001 até 15.000	0,65



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

15.001 até 19.999	0,61

TABELA IV

FATOR GLEBA

FAIXAS DE ÁREAS DE TERRENO (M2)	FATOR
20.000 até 50.000	0,53
50.001 até 70.000	0,47
70.001 até 100.000	0,45
100.001 até 150.000	0,40
150.001 até 200.000	0,38
200.001 até 350.000	0,34
350.001 até 500.000	0,31
iguais ou acima de 500.001	0,29

TABELA V

FATOR ESQUINA

FATOR ESQUINA É IGUAL A.....1,00

TABELA VI

FATORES PARA LOTES ENCRAVADOS E DE FUNDOS



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

FATOR LOTE ENCRAVADO.....0,40

FATOR LOTE DE FUNDO.....0,40

TABELA VII

TIPOS E PADRÕES DE CONSTRUÇÃO

OBS: OS VALORES DESTA TABELA DISCRIMINADOS NOS CINCO QUADROS QUE SEGUEM SÃO RELATIVOS AO EXERCÍCIO 2.006, PARA O EXERCÍCIO DE 2.007, QUE SERÁ ABRANGIDO POR ESTE PROJETO DE LEI, É NECESSÁRIO CORRIGI-LAS CONFORME ÍNDICE LEGAL.

QUADRO 01

GRUPO 00 – EDÍFÍCIOS RESIDENCIAIS		
TIPO	DESCRIÇÃO	VALOR POR M2
01	Revestimentos especiais nas fachadas, serralheria fina, pintura interna e externa e têmpera, tinta com base de gesso ou equivalente. Tacos de madeira de lei de 1ª qualidade. Armários embutidos com revestimentos internos. Azulejos de 1ª qualidade, banheiros e cozinha com acabamento especial. Materiais de acabamento de ótima qualidade.	R\$ 521,22
02	Revestimentos externos especiais em áreas reduzidas. Terraços de pequenas dimensões. Serralheria comum. Pintura interna e externa com meia têmpera nas principais peças e caiação nas demais. Pisos de cerâmica em pequenas áreas, ladrilhos hidráulicos, tacos ou assoalhos de peroba. Azulejo na cozinha e nos banheiros.	R\$ 416,98
	Ausência de revestimentos especiais ou em áreas muito reduzidas. Caição interna e externa. Pisos em ladrilhos hidráulicos ou cimentados. Banheiro com máximo de 04 (quatro)	



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

03	peças no corpo do prédio. Forro de madeira pintada ou estuque. Azulejo e pisos de cerâmica em áreas muito reduzidas.	R\$ 357,41
04	Caiação interna e externa. Portas do tipo calha pintadas a óleo. WC externo. Pisos de ladrilhos hidráulicos, cimentados. Tacos ou assoalho. Fachada simples.	R\$ 297,84
05	Casa ainda incompleta, com revestimentos parciais. Caiação. WC externo. Pisos cimentados, tacos, assoalhos ou tijolados. Instalação elétrica externa. Forro parcial. Ausência de vedação de muros.	R\$ 238,27

QUADRO 02

GRUPO 60 – EDÍFÍCIOS INDUSTRIAIS		
TIPO	DESCRIÇÃO	VALOR POR M2
61	Construção com característica industrial definida. Estruturas para vencer largos vãos. Pisos de concreto. Paredes com revestimentos de 1ª qualidade e barras impermeabilizadas. Dependências destinadas a escritório com acabamento esmerado.	R\$ 476,55
62	Construção industrial com estruturas para vãos médios. Piso de concreto. Paredes revestidas. Pé direito até 5 (cinco) metros. Barras impermeabilizadas.	R\$ 268,07
63	Construção com pilares de concreto ou alvenaria. Vãos inferiores a 10 (dez) metros. Alvenaria com ou sem revestimentos. Máximo de 3 (três) paredes de vedação. Piso cimentado ou de concreto. Barra impermeabilizada.	R\$ 148,91
	Oficinas ou barracões industriais. Pilares de concreto, alvenaria ou madeira. Pisos com revestimentos. Acabamento simples.	



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

64	Barra impermeabilizada.	R\$ 119,14
65	Oficinas , barracões industriais de pequeno porte. Pilares de concreto, alvenaria ou madeira. Pisos sem revestimentos. Acabamento simples. Ausência de parede de vedação. Pé direito reduzido.	R\$ 89,36

QUADRO 03

GRUPO 70 – EDÍFÍCIOS DE APARTAMENTOS		
TIPO	DESCRIÇÃO	VALOR POR M2
71	Revestimentos externos especiais. Serralheria fina. Esquadrias de madeira de 1ª qualidade. Pintura e têmpera ou base de gesso. Pisos de granilite ou mármore. Pastilhas ou cerâmica especiais. Banheiros e cozinhas com azulejos especiais. Estrutura de concreto armado. Elevador.	R\$ 655,25
72	Idem tipo 71, porem sem elevador.	R\$ 655,25
73	Revestimentos especiais em pequenas áreas da fachada. Pisos de ladrilhos hidráulicos ou cerâmica em pequenas áreas. Caição. Azulejos comuns. Elevador.	R\$ 521,82
74	Idem tipo 73, porem sem elevador.	R\$ 476,55

QUADRO 04

GRUPO 80 – EDÍFÍCIOS PARA ESCRITÓRIO		
TIPO	DESCRIÇÃO	VALOR POR M2
	Revestimentos externos especiais. Serralheria fina, esquadrias de madeira de 1ª qualidade. Pintura e têmpera ou base de gesso. Pisos de granilite, pastilhas, cerâmicas ou especiais.	



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

81	Azulejos de 1ª qualidade nos sanitários. Elevador.	R\$ 521,23
82	Idem tipo 81, porem sem elevador.	R\$ 446,77
83	Revestimentos especiais em pequenas áreas. Pisos de ladrilhos hidráulicos ou cerâmica em pequenas áreas. Caixação. Elevador.	R\$ 416,98
84	Idem tipo 83, porem sem elevador.	R\$ 357,42

QUADRO 05

GRUPO 90 – EDÍFÍCIOS COMERCIAIS, LOJAS OU ARMAZÉNS		
TIPO	DESCRIÇÃO	VALOR POR M2
91	Revestimentos externos, pastilhas, lito cerâmica ou equivalentes. Paredes internas com emboço ou reboco. Pintura e têmpera. Instalações sanitária de 1ª qualidade.	R\$ 446,77
92	Revestimentos internos e externos bons. Paredes internas com emboço ou reboco. Instalações sanitárias normais.	R\$ 416,98
93	Revestimentos internos e externos simples. Caixação. Acabamento geral modesto.	R\$ 357,42
94	Revestimentos incompletos, com acabamento parcial.	R\$ 297,85

TABELA VIII

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA

IDADE DO PRÉDIO	DEPRECIÇÃO FÍSICA E	FATOR
-----------------	---------------------	-------



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

	FUNCIONAL	
de 0 até 5 anos	0%	1,00
de 6 até 10 anos	7%	0,93
de 11 até 20 anos	14%	0,86
de 21 até 35 anos	28%	0,72
de 36 até 50 anos	49%	0,51
igual ou acima de 51 anos	70%	0,30

RELAÇÃO DOS SETORES FISCAIS IMOBILIÁRIOS PARA 2007

SETOR 01

CONFORME MAPA EM ANEXO

Vila Tavares

Vila São Paulo

Jardim Bandeirantes

Jardim Palmira

Vila Cardoso

Vila Thomazina

Jardim Santa Marta

Jardim Santa Lúcia

Jardim Victória

Chácaras Jardim Maria

Jardim Campo Limpo

Jardim Guanciale



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

Sítio Lagoa Branca

Jardim Vera Regina

Portal da Primavera

Loteamento Santa Filomena

Jardim Vista Alegre

Jardim Solange

Chácaras São João

Reserva Bom Viver *(Acrecido pela Lei nº 1936/2008).*

Residencial Vinhedos de Jundiá. *(Acrecido pela Lei nº 1936/2008).*

SETOR 02

Parque Internacional

Jardim Europa

Jardim Santa Maria

Jardim Santa Isabel

Vila Constança

Vila Botujuru

Estância São Paulo

Outeiro das Paineiras

Champs Privés

Colinas do Pontal

Chácaras Santa Cecília

Chácaras São Domingos

Parque Loja da China

Parque Residencial Califórnia

Serra Morena



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

Recando das Videiras

Jardim Fritz

Vila Firenze

Vila Ipê

Vila Chacrinha

Chácaras Bonsucesso

Jardim das Palmeiras

Jardim Santo Antônio

Jardim Brasília

Jardim Marieta

SETOR 03

Jardim Marsola

Vila Imape

Jardim Santa Catarina

Jardim Marchetti

Parque Niagara

Chácaras Nova Essen

Jardim Paulista

Jardim Paulista I

Recando Campo Verde

Ville de Saint James I e II

Chácaras Campo Limpo

Estância Figueira Branca

Jardim América

Jardim Amarílis



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

Jardim Corcovado

Jardim Monte Alegre

Vila Olímpia

Jardim São Domingos

Jardim Santhiago

Jardim São Conrado

Jardim Santa Branca

SETOR 04

Granja Marajoara Gleba 3

Chácaras Novo Hamburgo Glebas 1 e 2

Parque Yramaia

Jardim Laura

Chácaras Nova Germânia

Chácaras Campo Verde

Jardim Timbará

Prive Gramados de Santa Rita

Sítio Grande

Áreas Industriais:

Avn Alfried Krupp

Núcleo 3

Núcleos 1 e 2

SETOR 05

Vale das Castanheiras



Câmara Municipal de Campo Limpo Paulista

Jardim Paiol

Condomínio Cerro Azul

Varandas do Campo

Recanto do Lago

Jardim Boa Vista

Parque Santana

Jardim São João

Jardim Nossa Senhora do Rosário

Recanto do Sapé

Chácaras Santo Antônio

Colinas Tropical

Chácara das Flores

Conjunto Habitacional São José

Pau Arcado

Chácaras Avarandados