

**LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL N.º 042 DE 30 DE SETEMBRO DE 2013.**

"Dispõe sobre a aprovação da Planta Genérica do Município de Nova Olímpia – MT, e dá outras providências"

O senhor **CRISTÓVÃO MASSON**, prefeito de Nova Olímpia, estado de Mato Grosso, faz saber que a Câmara Municipal de vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte lei:

Art. 1º - Fica instituída a Planta de Valores Genéricos da cidade de Nova Olímpia – MT, para fins de determinação da base de cálculo dos seguintes tributos:

- I) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU);
- II) Imposto sobre a Transmissão "inter vivos" de Bens Imóveis e de direitos reais a ele relativos (ITBI);
- III) Contribuição de Melhoria.

Art. 2º - A apuração do valor venal para fins de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, será feita conforme normas, fórmulas, critérios e métodos e fixados nas Tabelas I a X dos Anexos I, II, III e IV constantes desta Planta de Valores Genéricos, aprovada pela Comissão Instituída pelo Decreto nº 069/2013, que com esta se pública.

Art. 3º - Os valores unitários de metro quadrado de construção (edificação) e 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 produção;
- III - locações correntes;
- IV - características da região onde se situa o imóvel;
- V – Tipo e/ou padrão de construção.

Art. 4º - Os valores definidos através da presente lei poderão ser atualizados a qualquer época pela UPF - Unidade Padrão fiscal do município de Nova Olímpia – MT, instituída e atualizada nos termos do artigo 323 da Lei Complementar 002/2002 (CTM), divulgada pelo governo municipal ou outro indexador que venha a substituí-la, na hipótese da sua extinção.

Art. 5º - O IPTU – imposto sobre a propriedade territorial urbana será calculado mediante a aplicação sobre o valor venal dos imóveis respectivos, das alíquotas de:

- I – 0,5% (zero vírgula cinco por cento) para o imóvel edificado;
- II - 2% (dois por cento) para o imóvel não edificado.
- III - Considera-se edificado para efeito de imposto predial, as obras que estejam executadas no mínimo 80% (oitenta por cento) do projeto aprovado pelo município através do departamento competente.

§ 1º - Aplica-se um desconto sobre o valor devido do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano aos imóveis que possuir as seguintes benfeitorias:

- a) 5% (cinco por cento) sobre o valor do imposto ao imóvel que possuir em seu perímetro muro e ou gradil, cumulativamente com os benefícios da alínea b.

- b) 8% (oito por cento) sobre o valor do imposto ao imóvel que possuir calçada em todas as extensões da testada, cumulativo com os benefícios da alínea a.

§ 2º - O contribuinte que possuir acima de 03 (três) imóveis urbanos ou área superior a 2.400 m<sup>2</sup>, sem edificação terá aplicado o imposto progressivo, no tempo da seguinte forma.

- a) 01 ano – 2,5% (dois vírgula cinco por cento) sobre o valor venal;
- b) 02 anos - 3% (três por cento) sobre o valor venal;
- c) 03 anos – 3,5% (três vírgula cinco por cento) sobre o valor venal;
- d) 04 anos - 4% (quatro por cento) sobre o valor venal;
- e) 05 anos – 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) sobre o valor venal.

§ 3º - Não incidirá a progressividade sobre o valor venal do imóvel acima de 2.400 m<sup>2</sup>, cujo proprietário seja pessoa jurídica, e o imóvel utilizado destina-se para depósito de materiais ou produtos industrializados para fins comerciais.

Art. 6º - 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, aforamento ou comodidade;

II - as vinculações restritas do direito de propriedade ou do estado de comunhão;

Art. 7º - Aplicar-se-ão as tabelas II, III, IV, V, VI, VII, VIII e IX corretivas de terrenos, caso o cadastro destes imóveis não fornecer os dados solicitados, hipótese em que será adotado o índice padrão 1.00.

Art. 8º - O valor unitário de metro quadrado de terreno corresponderá:

I - ao da face da quadra e Zona Fiscal da situação do imóvel, conforme valores expressos em UPF (Unidade Padrão Fiscal), constantes na tabela I;

II - no caso de imóvel construído ou não, com duas ou mais frentes, adotar-se-à do logradouro de maior valor venal comercial.

Art. 9º - A profundidade equivalente do terreno, ou fator geométrico (FGe), de que trata a tabela VIII, é obtida mediante a divisão da área total pela sua testada real, ou no caso de terreno de duas ou mais frentes, pela soma das testadas, desprezando-se no resultado a fração de metro.

§ 1º - Destina-se a corrigir o valor venal dos lotes cujas conformações geométricas é diferente do padrão usual, e que apresente profundidade bastante acentuada em relação à testada principal.

I - Este fator somente será aplicado se o contribuinte sentir-se prejudicado e requerer junto ao órgão competente a verificação "*in loco*". Caso contrário, será aplicada a profundidade Equivalente ao Padrão com índice de 1.00.

II - Fator geométrico só se aplica para terrenos com área total até 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados),

ultrapassando este limite, aplicar-se-á o fator gleba (FG1) tabela VII.

III - Para os efeitos de aplicação deste fator, considerar-se-á, a mínima profundidade (PE) de 10 metros e a máxima de 200 metros; o que ultrapassar a medida máxima, será considerada como tal, ou seja, 200 metros.

Art. 10 - Para fixação da base de cálculo, serão adotadas automaticamente as tabelas mencionadas no artigo 2º desta Lei, em decorrência da realização dos recadastramentos dos imóveis.

§ 1º Em casos dos imóveis que não foram recadastrados ou não estiverem enquadrados, será adotado o índice padrão 1.00.

Art. 11 - As tabelas corretivas com índices redutores, padrões e majorativos, constantes das tabelas II a IX, serão convencionados da seguinte forma:

**Tabela II - Fator Influência Número Esquinas e Número de Testadas - FIET;**

**Tabela III - Fator Situação do Terreno - FST;**

**Tabela IV - Fator Estrutura de Terreno - FEFT;**

**Tabela V - Fator Nível de Rua - FNR;**

**Tabela VI - Fator Topografia - FT**

**Tabela VII - Fator Gleba - FGI;**

**Tabela VIII - Fator Geométrico - FGE;**

**Tabela IX – Fator de Influência Pavimentação Asfáltica; FIPA**

Art. 12 - O fator gleba (FGI) somente será aplicado para área acima de 3.000 metros quadrados (exclusive), cujos redutores estão contidos na Tabela VII, destina-se a corrigir o valor venal de terrenos encravados na malha urbana ou adjacentes e ainda lotes considerados sítios de recreio, chácaras.

Art. 13 - O enquadramento de construção se dará da seguinte forma:

§1º - os imóveis já cadastrados, serão enquadrados, para efeito de padrões de construções na tabela X – Tabela do tipo, padrão e valor unitário de metro quadrado de construção, sendo classificados em:

I – TIPO 10 – EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS TÉRREAS E ASSOBRADADAS, COM OU SEM SUBSOLO, subdividindo-se em: 10.1 – Padrão rústico, 10.2 – Padrão Econômico, 10.3 – Padrão Simples, 10.4 – Padrão médio, 10.5 – Padrão Superior e 10.6 – Padrão Fino.

II – TIPO 20 – EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS VERTICALIZADAS PRÉDIOS DE APARTAMENTOS, subdividindo-se em: 20.1 – Padrão Econômico, 20.2 – Padrão Simples, 20.3 – Padrão médio, 20.4 – Padrão Superior e 20.5 – Padrão Fino.

III - TIPO 30 – EDIFICAÇÕES COMERCIAIS, DE SERVIÇOS, OU MISTAS, COM UM OU MAIS PAVIMENTOS, COM OU SEM SUBSOLO, subdividindo-se em: 30.1 – Padrão Econômico, 30.2 – Padrão Simples, 30.3 – Padrão médio, 30.4 – Padrão Superior e 30.5 – Padrão Fino.

IV - TIPO 40 – EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS, GALPÕES E OFICINAS, subdividindo-se em: 40.1 – Padrão Econômico, 40.2 – Padrão Simples, 40.3 – Padrão médio, 40.4 – Padrão Superior.

V - TIPO 50 – COBERTURAS, ABRIGOS E TELHEIROS, subdividindo-se em: 50.1 – Padrão Simples, 50.2 – Padrão médio, 50.3 – Padrão Superior.

VI - TIPO 60 – GARAGENS, subdividindo-se em: 60.1 – Edifício Garagem.

§2º - A tabela X fornecerá o valor pôr metro quadrado de construção em valores e Unidades Padrão Fiscal – UPF, sendo que, para efeito de enquadramento da construção e as respectivas diferenciações de valores de um padrão para outro foram utilizados os mecanismos de avaliação do mercado imobiliário local, considerando os critérios de qualidade de arquitetura, estrutura, esquadrias, cobertura, acabamentos, fachada, características predominantes e área total.

Art. 14 - para os imóveis não cadastrados, serão utilizados como valor venal do metro quadrado o padrão médio constante de cada um dos tipos descritos na tabela X, sendo que as suas subdivisões poderão ser feitas mediante o processamento de um novo cadastramento.

Art. 15 - A área construída bruta, será obtida através da medição dos contornos externos das paredes e pilares, computando-se também a superfície das sacadas, cobertas ou descobertas de cada pavimento. No caso de coberturas e postos de serviços e assemelhados, será considerada como área construída a sua projeção vertical sobre o terreno.

§1º - Em caso de imóveis com piscina, a área construída será obtida através da medição dos contornos internos de suas paredes.

§2º No cálculo de área construída bruta das unidades autônomas de prédios em condomínios, será acrescido a área

privativa de cada unidade autônoma, a parte correspondente às áreas comuns em função de sua quota-parte, inclusive a garagem.

§3º - Para os efeitos desta Planta Genérica, as obras paralisadas ou em andamento, as edificações condenadas ou em ruínas, e de natureza temporária, dimensão, destino ou utilidades, não serão consideradas áreas construídas.

I - no caso em que a área predominante não corresponder a destinação principal da edificação ou conjunto de edificações, poderá ser adotado critério diverso a juízo da administração.

Art. 16 - Na avaliação dos terrenos será levado em consideração a sua posição em relação a esquina e número de testada, e terá a sua majoração em decorrência das situações contidas na Tabela II e III.

§1º - neste caso, adota-se também o fator padrão de índice 1.00 e sua alteração será em decorrência do novo cadastramento ou pôr informações coletadas junto às plantas de quadras existentes no setor de Cadastro.

Art. 17 - O valor venal do imóvel construído será apurado pela soma do valor do terreno com o valor de construção calculado na formado Anexo I desta Planta Genérica.

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, deverá ser adotado, a requerimento do interessado, processo de avaliação especial, constantes das tabelas de correção, pelo órgão competente da Secretaria de finanças do município.

§1º Caso haja discordância quanto aos critérios de enquadramento do imóvel, cabe ao contribuinte que sentir-se prejudicado,

requerer junto ao órgão competente a verificação “in loco”, para que sejam efetuadas as devidas correções.

Art. 19 - Os valores unitários padrão de metros de construções e os valores unitários de metros quadrados de terreno, assim como, os constantes das Tabelas anexas à presente Lei, bem como, o processo de cálculo e de atualização do valor venal do imóvel, do terreno e da construção, estão expressos em UPF – Unidade Padrão Fiscal.

Art. 20 - As disposições desta Planta genérica são extensivas aos imóveis localizados nas áreas urbanizadas e de expansão urbana definidas pôr Lei.

Art. 21 - Fica o Poder Executivo autorizado a baixar instruções eventualmente necessárias a fiel execução desta Planta Genérica.

Art. 22 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2014.

Gabinete do Prefeito

Nova Olímpia - MT ,30 de setembro de 2013.

**CRISTÓVÃO MASSON**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

## ANEXO I – FÓRMULAS E PARÂMETROS

### FÓRMULAS 1 – Cálculo do IPTU

#### Formula 1.1 – Cálculo do IPTU para imóvel edificado

$$\text{IPTU} = (\text{VVT} + \text{VVE}) \times \text{Aiied}(\%) + \text{TX LIMP} + \text{TX EXP}$$

Onde:

<b>IPTU =</b>	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
<b>VVT =</b>	Valor Venal do Terreno ( <b>apurado de acordo com a Fórmula 2</b> )
<b>VVE =</b>	Valor Venal de Edificação ( <b>apurado de acordo com a Fórmula 3</b> )
<b>Aiied =</b>	Alíquota IPTU para imóvel Edificado. ( <b>Aprovada CTM</b> )
<b>TX LIMP =</b>	Taxa de Limpeza Pública ( <b>apurado de acordo com a Fórmula 4</b> )
<b>TX EXP =</b>	Taxa de Expediente (= a 3,5 UPF, conforme Tabela I do LC 002/2002 nos termos do art. 213 §5º)

**Alíquotas IPTU:** 0,5% (Zero vírgula cinco por cento) para o imóvel edificado (artigo 198, inciso I LC 002/2002 (CTM)).

#### Formula 1.2 – Cálculo do IPTU para imóvel não edificado

$$\text{IPTU} = (\text{VVT}) \times \text{Aiined}(\%) + \text{TX LIMP} + \text{TX EXP}$$

Onde:

<b>IPTU =</b>	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
<b>VVT =</b>	Valor Venal do Terreno ( <b>apurado de acordo com a Fórmula 2</b> )
<b>Aiined =</b>	Alíquota IPTU para imóvel não edificado. ( <b>Aprovada CTM</b> )
<b>TX LIMP =</b>	Taxa de Limpeza Pública ( <b>apurado de acordo com a Fórmula 4</b> )
<b>TX EXP =</b>	Taxa de Expediente (= a 3,5 UPF, conforme Tabela I do LC 002/2002 nos termos do art. 213 §5º)

**Alíquotas IPTU:** 2% (dois por cento) para o imóvel não edificado (artigo 198, inciso II LC 002/2002 (CTM)), podendo ser alterado de acordo com a progressividade.

### FÓRMULA 02 – Cálculo do valor venal territorial (VVT)

$$\text{VVT} = (\text{AT} - \text{Ae}) \times \text{Vm} \times (\text{FIET} \times \text{FST} \times \text{FEFT} \times \text{FNR} \times \text{FT}) \times \text{FGe} \times \text{FGI}$$

Onde:

<b>AT =</b>	Área do Terreno
<b>AE =</b>	Área Edificada
<b>VM =</b>	Valor médio de m <sup>2</sup> de terreno ( <b>conforme Tabela I desta Lei</b> )

<b>FIET =</b>	Fator Influência Esquina e Número de Esquina ( <b>conf. Tabela II desta Lei</b> )
<b>FST =</b>	Fator Situação do Terreno ( <b>conforme Tabela III desta Lei</b> )
<b>FEFT =</b>	Fator Estrutura Física do Terreno ( <b>conforme Tabela IV desta Lei</b> )
<b>FNR =</b>	Fator Nível da Rua ( <b>conforme Tabela V desta Lei</b> )
<b>FT =</b>	Fator Topografia ( <b>conforme Tabela VI desta Lei</b> )
<b>FGI =</b>	Fator Gleba ( <b>conforme Tabela VII desta Lei</b> )
<b>FGe =</b>	Fator Geométrico ( <b>conforme Tabela VIII desta Lei</b> )

**Parâmetro 1:** Será usado para o lançamento do IPTU/2014, o índice padrão 1,00 a todos os fatores de correção. Sua alteração estará a cargo do órgão competente da Secretaria de Finanças, quando solicitados através de requerimento pelo contribuinte ou automaticamente pelo recadastramento em andamento.

### **FÓRMULA 03 - valor venal edificado (VVE)**

$$\text{VVE} = \text{AE} \times \text{VUP}$$

Onde:

<b>AE=</b>	Área Edificada
<b>VUP=</b>	Valor unitário padrão de m <sup>2</sup> de construção ( <b>Conforme tabela X desta Lei</b> )

**Parâmetro 2:** Será usado para o lançamento do IPTU/2014, o índice padrão médio de construção para os imóveis não cadastrados, conforme as tabelas de construções acima citadas.

**Parâmetro 3:** Nos casos especiais de edificação com mais de uma unidade dependente (edifícios de apartamentos, edifícios comerciais, condomínios, etc.), ou seja, quando no mesmo imóvel houver mais de uma unidade autônoma edificada, o valor venal será apurado, através de calculada a fração ideal do terreno, conforme a fórmula abaixo:

$$\text{FI} = \frac{\text{T} \times \text{U}}{\text{C}}$$

Onde:

**FI** = Fração Ideal.

**T** = Área Total Terreno.

**U** = Área da Unidade Autônoma Edificada.

**C** = Área Total Construída. (conforme artigo 199, §6º LC 002/2002

CTN)

### **FÓRMULA 04 – Cálculo da Taxa de Limpeza Pública**

Em conformidade com a TABELA X da LC 002/2002 (Código Tributário Municipal)

Tabela X

#### Taxa de Limpeza Pública - Coleta de Lixo

Item	Especificação	Qtde a pagar anualmente
	<i>TIPO / AREA CONSTRUÍDA</i>	<b>UPF - Unidade Padrão Fiscal</b>
1	Residencial Até 60m <sup>2</sup>	18,01
2	Residencial 61m <sup>2</sup> a 90 m <sup>2</sup>	19,81
3	Residencial 91 m <sup>2</sup> a 120m <sup>2</sup>	21,61
4	Residencial 121m <sup>2</sup> a 150m <sup>2</sup>	23,41
5	Residencial 151 a 180m <sup>2</sup>	25,21
6	Residencial 151 a 180m <sup>2</sup>	27,01
7	Residencial Acima de 211m <sup>2</sup>	28,81
8	Comércio Até 100m <sup>2</sup>	34,93
9	Comércio 101m <sup>2</sup> a 200m <sup>2</sup>	41,92
10	Comércio 201 a 500m <sup>2</sup>	45,41
11	Comércio Acima de 501m <sup>2</sup>	48,91
12	Industrial Até 100m <sup>2</sup>	67,77
13	Industrial 101m <sup>2</sup> a 200m <sup>2</sup>	74,55
14	Industrial 201m <sup>2</sup> a 500m <sup>2</sup>	81,33
15	Industrial Acima de 501m <sup>2</sup>	88,1

E em casos de ocorrência do fato gerador de execução de serviços de roçagem, transporte e limpeza de terrenos os valores expressos na tabela VIII da LC 002/2002, (CTM)

<b>TABELA VIII</b>		
<b>TAXAS PARA EXECUÇÃO DE SERVIÇOS</b>		
Item	Especificação	Valor em Unidade Padrão Fiscal
01	Roçagem e limpeza de terreno:	
	a) Até 500 m2.....	30,00
	b) Acima de 500 m2 (Por metro m2 excedente)	0,08
02	Cessão de container.....	15,00
03	Transporte de aterro - em caminhão c/ 8m <sup>3</sup> .....	15,00
04	Transporte de aterro - em caminhão c/ 12m <sup>3</sup> .....	20,00

**ANEXO II – TABELAS DE VALORES UNITÁRIOS E ÍNDICES  
PARA APURAÇÃO DE CALCULO DO VALOR VENAL DO  
TERRENO (VVT)**

**TABELA I**

**VALORES UNITÁRIOS POR M2 DE TERRENO POR ZONA FISCAL**

<b>ZONA FISCAL</b>	<b>VALOR P/ M2 UPF</b>
<b>01</b>	<b>29,08</b>
<b>02</b>	<b>24,25</b>
<b>03</b>	<b>19,40</b>
<b>04</b>	<b>16,15</b>
<b>05</b>	<b>9,70</b>

**Zoneamento Fiscal: Conforme Legenda da Planta Imobiliária do Município, Anexo IV desta legislação.**

**ZONA FISCAL 01 -**

CENTRO = 03 04 09 10 15 16 21 22 27 28 33 34 37

SHANGRI-LA = 01 02 03 04

JARDIM CASTANHEIRA = 01 02

SÃO JOAO 01 = 01 02 03 04 05 09 15 19 22 25

OURO VERDE = 01 A 10 14 A 21 28 29 30 37 38 44 45 46 51 52 53 58 59 60 63 64 65  
66 67 68 69 80 81 82 94

CHACARAS = 107 A 131

SANTA ROSA = 04 05 08 09 10 14 15 16 21 22 23 30 31 38

JARDIM DAS OLIVEIRAS = 15 16 17 18 22 23 24

RINO = 03 04 07 08 11 12 13 14 15

VILA LIMA= 01 02

NOVO HORIZONTE = 01 02 03 04

**ZONA FISCAL 02**

CENTRO = 02 05 08 11 14 17 20 23 26 29 32 35

VILA NOVA

SHANGRI- LA = 05 06 07 08

JARDIM CASTANHEIRA = 03 04  
SÃO JOAO 01 = 06 07 08 10 11 12 13 14 16 17 18  
OURO VERDE = 03 26 27 34 41 42 43 84 85 89 90 91 95 96 97  
CHACARAS = 132 A 147  
NOVO HORIZONTE = 05 06  
BOA ESPERANÇA = 08 09 10 11 12 13 14 15 16  
SANTA ROSA = 10 11 16 17 18 19 23 24 25 26 27 28  
JARDIM DAS OLIVEIRAS = 01 A 10  
JARDIM ITAMARATI 01 = 04 05 06 07 11 12 13 14 17 18 19 20 28 29 30 38 39 40 48  
49 50  
JARDIM ITAMARATI 02 = QUADRA A B C D E F G

### **ZONA FISCAL 03**

CENTRO = 01 06 07 12 13 18 19 24 25 30 31 36  
SHANGRI- LA = 09 10 11 12  
JARDIM CASTANHEIRA = 05 06  
SÃO JOAO 01 = 20 21 23 24 26 28  
SÃO JOAO 02 = 01 02 03 04 05 06  
CHACARAS = 148 A 160  
BOA ESPERANÇA = 17 18 19  
JARDIM DAS OLIVEIRAS = 11 A 14 19 20 221

### **ZONA FISCAL 04**

OURO VERDE = 11 12 13 22 23 24 25 31 36 39 40 47 48 49 50 54 55 56 57  
CHACARAS = 76 77 78 79 103 104 105 106  
RINO = 01 02 05 06 09 10  
BOA ESPERANÇA = 01 02 03 04 05 06 07  
SANTA ROSA = 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49  
JARDIM DAS OLIVEIRAS = 17 18 24 25 26 33 34 35 36 37  
JARDIM ITAMARATI 01 = 01 02 03 08 09 10 15 16 26 27 37

### **ZONA FISCAL 05**

OURO VERDE = 86 87 92 93 98 99 100 168  
CHACARAS = 70 71 72 161 A 168  
VILA LIMA = 07 08  
SANTA ROSA = 32 33 34 35 36 37 39 40

ITAMARATI 01 = 21 22 23 24 25 32 A 36 42 A 47 51 56 58 A 64

ITAMARATI 02 = QUADRA H I J L M N O P

BAIRRO AEROPORTO

AREA INDUSTRIAL

**Parâmetro de calculo do valor por metro quadrado:** Valor venal atualizado dos terrenos por Zona Fiscal, dividido por 360 m<sup>2</sup> (padrão de loteamento de Nova Olímpia de terrenos 12x30)

**TABELA II**

**FIET - FATOR INFLUÊNCIA ESQUINA E NÚMERO DE TESTADAS**

<b>ORDEM</b>	<b>DISCRIMINAÇÃO</b>	<b>ÍNDICE</b>
01	1 ESQUINA E 1 TESTADA	1,05
02	2 ESQUINAS E 2 TESTADAS	1,10
03	NENHUMA ESQUINA E 1 TESTADA	1,00

**TABELA III**

**FST - FATOR SITUAÇÃO DO TERRENO**

<b>ORDEM</b>	<b>DISCRIMINAÇÃO</b>	<b>ÍNDICE</b>
01	ISOLADO	1,10
02	ESQUINA	1,05
03	MEIO DE QUADRA	1,00
04	VILA	0,90
05	ENCRAVADO	0,80

**TABELA IV**

**FEFT - FATOR ESTRUTURA FÍSICA DO TERRENO**

<b>ORDEM</b>	<b>DISCRIMINAÇÃO</b>	<b>ÍNDICE</b>
01	TERRA FIRME	1,10
02	ROCHOSO	0,90
03	INUNDÁVEL	0,80
04	VILA	0,70

**TABELA V**  
**FNR - FATOR NÍVEL DE RUA**

<b>ORDEM</b>	<b>DISCRIMINAÇÃO</b>	<b>ÍNDICE</b>
01	NORMAL	1,10
02	ACIMA	0,95
03	ABAIXO	0,95

**TABELA VI**  
**FT - FATOR TOPOGRAFIA**

<b>ORDEM</b>	<b>DISCRIMINAÇÃO</b>	<b>ÍNDICE</b>
01	PLANO	1,10
02	ACIDENTADO	0,90

**TABELA VII**  
**FGL - FATOR GLEBA**

<b>ORDEM</b>	<b>DISCRIMINAÇÃO</b>	<b>ÍNDICE</b>
01	ÁREA ATÉ 1.500 M2	1,00
02	DE 1.501 A 2.500 M2	0,90
03	DE 2.501 A 3.500 M2	0,80
04	DE 3.501 A 5.000 M2	0,70
05	ACIMA DE 5.000 M2	0,60

**TABELA VIII**  
**FATOR GEOMÉTRICO**

<b>PROFUNDIDADE EQUIVALENTE</b>	<b>FATOR</b>	<b>PROFUNDIDADE EQUIVALENTE</b>	<b>FATOR</b>
ATÉ 10	0,7071	DE 71 A 80	0,7071
11	0,7416	DE 81 A 90	0,6667
12	0,7746	DE 91 A 100	0,6325
13	0,8062	DE 101 A 110	0,6030
14	0,8367	DE 111 A 120	0,5774
15	0,8860	DE 121 A 130	0,5547

16	0,8944	DE 131 A 140	0,5345
17	0,9220	DE 141 A 150	0,5164
18	0,9487	DE 151 A 160	0,5000
19	0,9747	DE 161 A 170	0,4851
DE 20 A 40	1,0000	DE 171 A 180	0,4714
DE 41 A 50	0,9001	DE 181 A 190	0,4588
DE 51 A 60	0,8165	DE 191 A 200	0,4472
DE 61 A 70	0,7559	ACIMA DE 200	0,4472

**TABELA IX**

**FIPA - FATOR DE INFLUÊNCIA DE PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA;**

<b>ORDEM</b>	<b>DISCRIMINAÇÃO</b>	<b>ÍNDICE</b>
01	2 RUA/AV PAVIMENTADA	1,10
02	1 RUA/AV PAVIMENTADA	1,00
03	NENHUMA RUA PAVIMENTADA	0,90

**ANEXO III – TABELAS DE VALORES UNITÁRIOS E ÍNDICES PARA APURAÇÃO DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO (VVE)**

**TABELA X**

**TABELA DO TIPO, PADRÃO E VALOR UNITÁRIO DE METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO**

**TIPO 10 - EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS TÉRREAS E ASSOBRADADAS, COM OU SEM SUBSOLO**

**10.1 - PADRÃO RÚSTICO**

**Arquitetura:** Construídas sem preocupação com o projeto.

**Acabamento externo:** Fachadas desprovidas de revestimento.

**Estrutura:** Construídas em alvenaria simples.

**Esquadrias:** Madeira rústica e/ou ferro simples sem pintura geralmente reaproveitadas.

**Cobertura:** Telhas de barro ou fibrocimento ondulada sobre madeiramento não estruturada e sem forro.

**Área externa:** Piso de terra batida ou cimento rústico.

**Características:** Edificações associadas à autoconstrução geralmente são térreas, caracterizam-se pelos materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos.

**Área:** Normalmente até 60m<sup>2</sup>.

**Valor Unitário por m<sup>2</sup> de área construída:** 74,65 UPF.

## **10.2 - PADRÃO ECONÔMICO**

**Arquitetura:** Construídas sem preocupação com o projeto.

**Acabamento externo:** Revestimento rústico; pintura à cal.

**Estrutura:** Construídas em alvenaria e normalmente sem estrutura portante.

**Esquadrias:** Madeira rústica e/ou ferro simples sem pintura geralmente reaproveitadas.

**Cobertura:** Laje pré-moldada ou telhas de barro ou em fibrocimento ondulada sobre madeiramento não estruturada e sem forro.

**Área externa:** Piso de terra batida ou cimento rústico.

**Características:** Edificações associadas à autoconstrução, geralmente são térreas, caracterizam-se pelos materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos.

**Área:** Normalmente até 85m<sup>2</sup>.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 88,15 UPF.

## **10.3 - PADRÃO SIMPLES**

**Arquitetura:** Projeto arquitetônico simples.

**Acabamento externo:** Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

**Estrutura:** Simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente.

**Esquadrias:** Madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

**Cobertura:** Em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro.

**Área externa:** Sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum.

**Características:** É predominante a utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples.

**Área:** Normalmente até 120m<sup>2</sup>.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 166,30 UPF.

## **10.4 - PADRÃO MÉDIO**

**Arquitetura:** Alguma preocupação com o projeto arquitetônico.

**Acabamento externo:** Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

**Estrutura:** Mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente.

**Esquadrias:** Caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

**Cobertura:** Em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro.

**Área externa:** Com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins.

**Características:** É predominante a utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamento de boa qualidade, porém, padronizados e fabricados em série.

**Área:** Normalmente até 240m<sup>2</sup>.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 207,85 UPF.

## **10.5 - PADRÃO SUPERIOR**

**Arquitetura:** Projeto arquitetônico planejado no tocante aos detalhes personalizados nas fachadas.

**Acabamento externo:** Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

**Estrutura:** Mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente.

**Esquadrias:** Madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

**Cobertura:** Em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cerâmica, com forro na própria laje, gesso ou madeira. Cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica.

**Área externa:** Ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira.

**Características:** É predominante a utilização de materiais construtivos e acabamento de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda.

**Área:** Normalmente até 350m<sup>2</sup>.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 259,80 UPF.

#### **10.6 - PADRÃO FINO**

**Arquitetura:** Projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com a funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como com os detalhes dos acabamentos aplicados.

**Acabamento externo:** Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico.

**Estrutura:** De alvenaria, concreto armado revestido ou aparente.

**Esquadrias:** Madeira ou de alumínio ou PVC com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens especiais.

**Cobertura:** Em laje impermeabilizada, obedecendo a projeto específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira.

**Área externa:** Planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira.

**Características:** É predominante a utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, geralmente produzidos sob encomenda.

**Área:** Normalmente acima de 350m<sup>2</sup>.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 324,75 UPF.

### **TIPO 20 - EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS VERTICALIZADAS PRÉDIOS DE APARTAMENTOS**

#### **20.1 - PADRÃO ECONÔMICO**

**Arquitetura:** Obedecendo à estrutura convencional sem preocupação com o projeto arquitetônico.

**Unidades:** Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, normalmente sem dependências de empregada.

**Acabamento externo:** Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

**Esquadrias:** Ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo econômico.

**Dependências acessórias:** Geralmente sem dependências.

**Características:** É predominante a utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos.

**Área útil:** Normalmente até 50m<sup>2</sup>.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 131,35 UPF.

#### **20.2 - PADRÃO SIMPLES**

**Arquitetura:** Projeto arquitetônico simples, com ou sem elevador.

**Unidades:** Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

**Acabamento externo:** Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

**Esquadrias:** Ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

**Dependências acessórias:** Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo.

**Características:** É predominante a utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como de uso comum.

**Área útil:** Normalmente até 85m<sup>2</sup>.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 199,55 UPF.

### **20.3 - PADRÃO MÉDIO**

**Arquitetura:** Apresenta alguma preocupação com a forma arquitetônica.

**Unidades:** Em geral quatro unidades por andar, dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

**Acabamento externo:** As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

**Esquadrias:** Caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

**Dependências acessórias:** Podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador.

**Características:** É predominante a utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.

**Área útil:** Normalmente até 150m<sup>2</sup>.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 249,45 UPF.

### **20.4 - PADRÃO SUPERIOR**

**Arquitetura:** Edifício atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas.

**Unidades:** Em geral duas unidades por andar, dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

**Acabamento externo:** Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica, eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

**Esquadrias:** Caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio. Dependências acessórias: Áreas externas com grandes afastamentos e jardins. Podem ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.).

**Características:** É predominante a utilização de materiais construtivos e acabamento de bom padrão de qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.

**Área útil:** Normalmente até 300m<sup>2</sup>.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 311,75 UPF.

## **20.5 - PADRÃO FINO**

**Arquitetura:** Edifício exibindo linhas arquitetônicas esmeradas.

**Unidades:** Normalmente composto por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada e ampla área de serviço.

**Acabamento externo:** Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente.

**Esquadrias:** Madeira ou de alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.

**Dependências acessórias:** Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementadas com área de lazer completa.

**Área útil:** Normalmente acima de 300m<sup>2</sup>.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 389,70 UPF.

## **TIPO 30 - EDIFICAÇÕES COMERCIAIS, DE SERVIÇOS, OU MISTAS, COM UM OU MAIS PAVIMENTOS, COM OU SEM SUBSOLO.**

### **30.1 - PADRÃO ECONÔMICO**

**Arquitetura:** Executados obedecendo à estrutura convencional de alvenaria simples e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Vãos e aberturas pequenas. Geralmente não possuem espaço para estacionamento.

**Acabamento externo:** Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.

**Características:** É predominante a utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum. Não possuem elevadores.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 100,25 UPF.

### **30.2 - PADRÃO SIMPLES**

**Arquitetura:** Executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Vãos de pequenas dimensões.

**Acabamento externo:** Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples.

**Características:** É predominante a utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior. Eventualmente podem ter elevadores.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 149,65 UPF.

### **30.3 - PADRÃO MÉDIO**

**Arquitetura:** Projeto arquitetônico simples. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento. Possuem vãos de dimensões médias.

**Acabamento externo:** Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar.

**Características:** Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial. Eventualmente podem ter elevadores.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 187,10 UPF.

### **30.4 - PADRÃO SUPERIOR**

**Arquitetura:** Edificações atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções média. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento e, eventualmente, também para visitantes.

**Acabamento externo:** Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou "fulget", massa texturizada, caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas "cortinas de vidro".

**Características:** É predominante a utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade. Eventualmente podem ter elevadores.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 233,85 UPF.

### **30.5 - PADRÃO FINO**

**Arquitetura:** Edifícios atendendo a projeto arquitetônico diferenciado, especialmente concebido em lajes de grandes proporções, geralmente livres de alvenarias internas, permitindo versatilidade no aproveitamento dos pavimentos integrais ou subdivididos. Geralmente dotado de estacionamento com disponibilidade de diversas vagas, inclusive para visitantes.

**Acabamento externo:** Fachadas tratadas com material de grande impacto visual, com uso de materiais como o aço inoxidável ou escovado, vidros duplos refletivos, granito ou concreto aparente, integrando-se para constituir as denominadas “cortinas de vidro”.

**Características:** É predominante a utilização de itens construtivos e acabamentos especiais e personalizados, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum. Elevadores de primeira linha.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 292,30 UPF.

## **TIPO 40 - EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS, GALPÕES E OFICINAS**

### **40.1 - PADRÃO ECONÔMICO**

Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados.

**Cobertura:** Em telhas de barro ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro.

**Fachada:** Sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex.

**Características:** Utilização apenas de materiais de acabamentos essenciais.

**Esquadrias:** Madeira, alumínio e/ou ferro simples e de baixa qualidade.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 33,60 UPF.

### **40.2 - PADRÃO SIMPLES**

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até quinze metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto.

**Cobertura:** Telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro.

**Fachada:** Normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos.

**Características:** Utilização de poucos acabamentos.

**Esquadrias:** Madeira, ferro ou de alumínio.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 84,85 UPF.

### **40.3 - PADRÃO MÉDIO**

Com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superiores a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local.

**Cobertura:** Telhas de fibrocimento ou alumínio.

**Fachada:** Com tratamento arquitetônico simples pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples podendo ter partes ajardinadas.

**Características:** Aplicação de materiais de acabamentos econômicos.

**Esquadrias:** Madeira, ferro ou de alumínio.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 106,10 UPF.

#### **40.4 - PADRÃO SUPERIOR**

Com um pavimento ou mais, pés-direitos elevados e vãos de grandes proporções, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local.

**Cobertura:** Telhas de fibrocimento ou alumínio.

**Fachada:** Com tratamento arquitetônico, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras.

**Características:** Aplicação de materiais de acabamentos especiais.

**Esquadrias:** Madeira, ferro ou de alumínio, geralmente obedecendo a projeto específico.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 132,60 UPF.

#### **TIPO 50 - COBERTURAS - ABRIGOS E TELHEIROS**

##### **50.1 - PADRÃO SIMPLES**

Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro, sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 8,50 UPF.

##### **50.2 - PADRÃO MÉDIO**

Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro, sem fechamentos laterais; piso em concreto, eventualmente estruturado, em geral com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 31,15 UPF.

##### **50.3 - PADRÃO SUPERIOR**

Cobertura metálica, de fibrocimento ou material equivalente de grandes vãos e pés direitos elevados, apoiada sobre estrutura metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, normalmente estruturado, podendo ter revestimentos diversos.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 50,90 UPF.

#### **TIPO 60 - GARAGENS**

##### **60.1 - EDIFÍCIO-GARAGEM**

Três ou mais pavimentos, pé-direito de até 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 impermeabilizado, com ou sem telhas. Revestimento rudimentar, paredes internas e tetos sem revestimento e pisos cimentados.

**Valor Unitário por m2 de área construída:** 161,25 UPF.

