



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 4.467 /

"ESTABELECE A SISTEMÁTICA DE ATUALIZAÇÃO DOS VALORES DOS IMÓVEIS PARA 1992, VISANDO O LANÇAMENTO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO, APROVA A NOVA METODOLOGIA DE CÁLCULO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

O Prefeito Municipal de Poços de Caldas, no uso de suas atribuições legais, e considerando a necessidade de dar prosseguimento à atualização dos valores venais dos imóveis, conforme estabelecido no Decreto nº 4.179, de 28 de dezembro de 1989,

D E C R E T A :

ART. 1º - O lançamento dos imóveis para efeito de cobrança do Imposto Territorial Urbano em 1992 será feito tomando-se por base 100% (cem por cento) do valor do metro quadrado de terreno vigente no mercado imobiliário local, conforme Planta de Valores Venais.

PARÁGRAFO ÚNICO - A avaliação dos imóveis constantes nas zonas e sub-zonas fiscais da Planta de Valores Venais será feita por uma comissão técnica, nomeada especialmente para esse fim, e, quando publicada, passará a fazer parte integrante deste Decreto.

ART. 2º - O valor que servirá de base para cobrança do Imposto Predial Urbano será o estipulado como valor do metro quadrado para construção de padrão médio nas publicações especializadas.

ART. 3º - Considerando as características específicas de cada imóvel, sobre os valores venais calculados de acordo com o disposto nos artigos anteriores, incidirão os fatores de correção definidos na nova Metodologia de Cálculo, que passa a fazer parte integrante deste Decreto.

ART. 4º - Os vencimentos, a forma de recolhimento e os procedimentos para solicitação das isenções previstas na legislação pertinente, obedecerão a regulamentação específica a ser elaborada e publicada pelo Executivo, juntamente com os valores definidos para as bases de cálculo a que se referem os artigos 1º e 2º deste Decreto.

...



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

-2-

DECRETO Nº 4.467 - CONTINUAÇÃO /

ART. 5º - Revogadas as disposições em contrário -  
rio, este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 26 DE DEZEMBRO DE 1991 .

SEBASTIÃO NAVARRO VIEIRA FILHO

Prefeito Municipal

FLÁVIO DE LIMA E SILVA

Secret. Munic. Fazenda

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## METODOLOGIA DE CALCULO DO VALOR VENAL DOS IMOVEIS URBANOS

### I - IMPOSTO TERRITORIAL URBANO

#### I.1 - FATO GERADOR

O IMPOSTO TERRITORIAL URBANO TEM COMO FATO GERADOR A PROPRIEDADE, O DOMÍNIO ÚTIL OU POSSE DE TERRENOS, CONSTRUÍDOS OU NÃO LOCALIZADOS NAS ZONAS URBANAS DO MUNICÍPIO.

#### I-2 INCIDÊNCIA:

ENTENDE-SE COMO ZONA URBANA, PARA OS EFEITOS DESTES IMPOSTOS, AS ÁREAS LOCALIZADAS DENTRO DO PERÍMETRO URBANO ONDE OCORRAM, NO MÍNIMO 02 (DOIS) DOS SEGUINTE MELHORAMENTOS:

- I - NÉO FIO OU CALÇAMENTO COM CANALIZAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS;
- II - ABASTECIMENTO DE ÁGUA;
- III - SISTEMA DE ESGOTOS SANITÁRIOS
- IV - REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA COM POSTEAMENTO PARA DISTRIBUIÇÃO DOMICILIAR;
- V - ESCOLA PRIMÁRIA E POSTO DE SAÚDE.

#### I.3- CÁLCULOS DO IMPOSTO TERRITORIAL:

I.3-1 O IMPOSTO SERÁ CALCULADO ATRAVÉS DA APLICAÇÃO DE ALIQUOTAS, FIXADAS POR LEI, SOBRE O VALOR VENAL DO TERRENO.

I.3-2 ENTENDE-SE COMO VALOR VENAL DO TERRENO O SEU PREÇO PARA VENDA À VISTA NO MERCADO IMOBILIÁRIO E O MESMO SERÁ OBTIDO ATRAVÉS DE CONSULTAS E PESQUISAS REALIZADAS PELO SETOR COMPETENTE DA PREFEITURA.

I.3-3- O VALOR VENAL, OBTIDO DESTA FORMA, REFERE-SE A UM LOTE PADRÃO, TEÓRICO, CUJAS CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES SÃO TOMADAS COMO REFERÊNCIA NO MOMENTO DE SE APURAR O VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO DAS RESPECTIVAS ZONAS FISCAIS DA ÁREA URBANA DO MUNICÍPIO.



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

O LOTE PADRÃO DE POÇOS DE CALDAS TEM AS SEGUINTE CARACTERISTICAS:

- A) TOPOGRAFIA FLANA;
- B) SITUA-SE EM MEIO DE QUADRA E DE FRENTE A VIA PUBLICA;
- C) COMFORTA, EM FUNÇÃO DO ZONEAMENTO, EDIFICAÇÃO DE NO MÁXIMO 02 PAVIMENTOS;
- D) LOCALIZA-SE EM ÁREA COM DISPONIBILIDADE PARCIAL DE INFRA ESTRUTURA BASICA E SERVIÇOS.

1.3.4- NA APURAÇÃO DO VALOR VENAL DE METRO QUADRADO DE TERRENO, DEVERÁ SER IDENTIFICADO O VALOR DO LOTE PADRÃO PARA ZONA FISCAL. SOBRE ESTE VALOR, INCIDIRÃO OS COEFICIENTES SEGUINTE, UTILIZADOS PARA CORRIGIR O VALOR DOS LOTES COM CARACTERISTICAS DIFERENTES DAS DEFINIDAS PARA ESTE PADRÃO:

## A- FATOR ZONEAMENTO - FZ

O POTENCIAL CONSTRUTIVO DO LOTE, IMPOSTO PELO ZONEAMENTO, INTERFERE NO VALOR DO IMÓVEL NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, OU SEJA, QUANTO MAIOR FOR O POTENCIAL CONSTRUTIVO, MAIS VALORIZADO SERÁ O SEU PREÇO DE VENDA. PARA O CÁLCULO DO VALOR VENAL, SERÃO INTRODUZIDOS COEFICIENTES PROGRESSIVOS DE ACORDO COM O NÚMERO DE PAVIMENTOS PERMITIDOS PELO ZONEAMENTO. NOS LOTES SITUADOS EM ZONEAMENTO ONDE O NÚMERO DE PAVIMENTOS É DEFINIDO EM FUNÇÃO DA TESTADA DO TERRENO, O COEFICIENTE SERÁ APLICADO INDIVIDUALMENTE A CADA LOTE DE ACORDO COM SEU POTENCIAL CONSTRUTIVO.

ÁREA HORIZONTAL	ATÉ 02	PAVIMENTOS - 1,0	FZ1
ÁREA VERTICAL	ATÉ 04	PAVIMENTOS - 1,1	FZ2
ÁREA VERTICAL	ATÉ 06	PAVIMENTOS - 1,2	FZ3
ÁREA VERTICAL	ATÉ 08	PAVIMENTOS - 1,3	FZ4
ÁREA VERTICAL	ATÉ 10	PAVIMENTOS - 1,4	FZ5
ÁREA VERTICAL	ATÉ 12	PAVIMENTOS - 1,5	FZ6

## B) FATOR TOPOGRAFIA - FT

AS CONDIÇÕES TOPOGRÁFICAS DE UM LOTE INTERFEREM NO VALOR DA VENDA UMA VEZ QUE, QUANDO NAO FAVORÁVEIS, ONERAM O CUSTO DE EXECUÇÃO DE OBRAS CIVIS. DESTA FORMA SERÃO APLICADOS FATORES DE CORREÇÃO DE PREÇO PROPORCIONAIS AS CONDIÇÕES TOPOGRÁFICAS DO LOTE:



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

TERRENOS PLANOS	-	1,0	FT1
TERRENOS ACLIVE < 20%	-	0,9	FT2
TERRENOS DECLIVE < 20%	-	0,8	FT3
TERRENOS ACLIVE > 20%	-	0,7	FT4
TERRENOS DECLIVE > 20%	-	0,6	FT5
TERRENOS IRREGULARES	-	0,6	FT6

## C) FATOR LOCALIZAÇÃO NA QUADRA - FL

LOTES COM MAIS DE UMA TESTADA PARA VIAS PÚBLICAS OFERECEM MELHORES CONDIÇÕES DE APROVEITAMENTO, E CONSEQUENTEMENTE, TEM SEU PREÇO DE VENDA VALORIZADO NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS. ADOPTAR-SE-Á UMA VALORIZAÇÃO MÉDIA DE 20% PARA CORRIGIR O VALOR VENAL DE TAIS LOTES:

TERRENOS COM UMA FRENTE	-	1,0	FL1
TERRENOS COM MAIS DE UMA FRENTE	-	1,2	FL2

## D) FATOR INFRA ESTRUTURA FI

A LOCALIZAÇÃO DE TERRENOS EM LOCAIS QUE APRESENTAM MAIORES E MELHORES CONDIÇÕES DE ACESSO AOS SERVIÇOS URBANOS ( TAIS COMO, ESCOLAS, BANCOS, HOSPITAIS, TRANSPORTES, INSTITUIÇÕES PÚBLICAS, ETC.) INFLUENCIAM A COMPOSIÇÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL. SERÃO APLICADOS FATORES DE CORREÇÃO DESTE VALOR VENAL DE ACORDO COM A OFERTA E DISPONIBILIDADE DE INFRA ESTRUTURA BÁSICA E DE SERVIÇOS EXISTENTES. A CLASSIFICAÇÃO DESSES SETORES, ANEXA A ESTA METODOLOGIA, DEVERÁ SER REVISADA PERIODICAMENTE, NO SENTIDO DE ACOMPANHAR O DESENVOLVIMENTO DAS DIVERSAS REGIÕES MENCIONADAS.

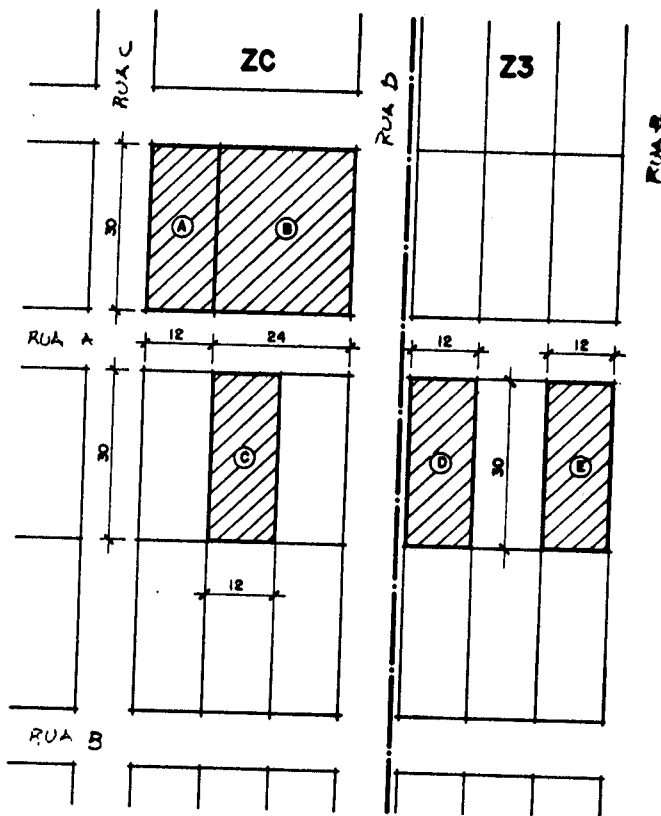
ÁREAS COM INFRA ESTRUTURA TOTAL	-	1,1	FI1
ÁREAS COM INFRA ESTRUTURA PARCIAL	-	1,0	FI2
ÁREAS SEM INFRA ESTRUTURA	-	0,9	FI3



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## EXEMPLOS DE CALCULOS DE VALORES VENAIS DE IMÓVEIS TERRITORIAIS



### A - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Z.3. ZONEAMENTO HORIZONTAL ATÉ 02 PAVIMENTOS - FZ1  
· REGIÃO SEM INFRA ESTRUTURA - FI2  
· VALOR DO M2 DE TERRENO ADOTADO - CR\$ 100,00

Z.C. ZONEAMENTO VERTICAL - N. PAV. EM FUNÇÃO DA TESTADA ( T/2 )  
· REGIÃO COM INFRA ESTRUTURA TOTAL - FI1  
· VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO ADOTADO - CR\$1.000,00

### CONDIÇÕES TOPOGRÁFICAS DOS LOTES:

LOTE A - TOPOGRAFIA ACLIVE < 20% - FT2  
LOTE B - TOPOGRAFIA ACLIVE < 20% - FT2  
LOTE C - TOPOGRAFIA DECLIVE < 20% - FT3  
LOTE D - TOPOGRAFIA DECLIVE > 20% - FT5  
LOTE E - TOPOGRAFIA DECLIVE > 20% - FT5



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## B - CÁLCULO DO VALOR VENAL:

$Vv = At \times Vm2 \times FZ \times FT \times FI \times FL$ , ONDE

Vv = valor venal do lote  
Vm2 = valor por metro quadrado  
FZ = fator zoneamento  
FT = fator topografia  
FI = fator infra estrutura  
FL = fator localização

### 1) VALOR VENAL DO LOTE A

CÁLCULOS:

ÁREA DO LOTE -  $12 \times 30 = 360m^2$   
FATOR ZONEAMENTO - testada / 2 =  $12 / 2 = 6$  pav. - FZ3 = 1,2  
FATOR TOPOGRAFIA - aclive < 20 % FT2 = 0,9  
FATOR INFRA ESTRUTURA - total FI1 = 1,1  
FATOR LOCALIZAÇÃO - uma frente FL1 = 1,0

$Vv = ATa \times Vm2 \times Fz \times Ft \times FI \times FL$

$Vv = 360 \times 1000 \times 1,2 \times 0,9 \times 1,1 \times 1,0$

$Vva = Cr\$427.680,00$

### 2) VALOR VENAL DO LOTE B

CÁLCULOS:

ÁREA DO LOTE -  $24 \times 30 = 720 m^2$   
FATOR ZONEAMENTO - testada / 2 =  $24 / 2 = 12$  pav. - FZ6 = 1,5  
FATOR TOPOGRAFIA - aclive < 20 % FT2 = 0,9  
FATOR INFRA ESTRUTURA - total FI1 = 1,1  
FATOR LOCALIZAÇÃO - mais de uma frente FL2 = 1,2



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

$$Vv = ATb \times Vm2 \times Fz \times Ft \times FI \times FL$$

$$Vv = 720 \times 1000 \times 1,5 \times 0,9 \times 1,1 \times 1,2$$

$$Vvb = Cr\$ 1.283.040,00$$

### 3) VALOR VENAL DO LOTE C

CALCULOS:

$$\text{ÁREA DO LOTE} - 12 \times 30 = 360m^2$$

$$\text{FATOR ZONEAMENTO} - \text{testada } /2 = 12 / 2 = 6 \text{ pav.} - FZ3 = 1,2$$

$$\text{FATOR TOPOGRAFIA} - \text{declive } < 20 \% \quad FT2 = 0,8$$

$$\text{FATOR INFRA ESTRUTURA} - \text{total} \quad FI1 = 1,1$$

$$\text{FATOR LOCALIZAÇÃO} - \text{uma frente} \quad FL2 = 1,0$$

$$Vv = ATc \times Vm2 \times Fz \times Ft \times FI \times FL$$

$$Vv = 360 \times 1000 \times 1,2 \times 0,8 \times 1,1 \times 1,0$$

$$Vvc = Cr\$ 380.160,00$$

### 4) VALOR VENAL DO LOTE D

CALCULOS:

$$\text{ÁREA DO LOTE} - 12 \times 30 = 360m^2$$

$$\text{FATOR ZONEAMENTO} - \text{máximo de 02 pavimentos} \quad FZ3 = 1,0$$

$$\text{FATOR TOPOGRAFIA} - \text{declive } > 20 \% \quad FT2 = 0,6$$

$$\text{FATOR INFRA ESTRUTURA} - \text{sem infra estrutura} \quad FI1 = 0,9$$

$$\text{FATOR LOCALIZAÇÃO} - \text{mais de uma frente} \quad FL2 = 1,2$$

$$Vv = ATd \times Vm2 \times Fz \times Ft \times FI \times FL$$

$$Vv = 360 \times 100 \times 1,0 \times 0,6 \times 0,9 \times 1,2$$

$$Vvd = Cr\$ 23.328,00$$



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## 5 ) VALOR VENAL DO LOTE E

CALCULOS:

AREA DO LOTE -  $12 \times 30 = 360m^2$

FATOR ZONEAMENTO - máximo de 02 pavimentos FZ3 = 1,0

FATOR TOPOGRAFIA - declive > 20 % FT2 = 0,6

FATOR INFRA ESTRUTURA - sem infra estrutura FI1 = 0,9

FATOR LOCALIZAÇÃO - mais de uma frente FL2 = 1,2

$Vv = ATe \times Vm^2 \times Fz \times Ft \times FI \times FL$

$Vv = 360 \times 100 \times 1,0 \times 0,6 \times 0,9 \times 1,2$

$Vve = Cr\$23.328,60$

## I.4. DETERMINAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL

ENTENDE-SE POR FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO, A ÁREA EQUIVALENTE A CADA UNIDADE AUTÔNOMA E EDIFICADA DENTRO DO LOTE. NOS CASOS EM QUE O TERRENO APRESENTE MAIS DE UMA UNIDADE AUTÔNOMA, SERÁ NECESSÁRIO CALCULAR O VALOR VENAL DE CADA FRAÇÃO IDEAL DENTRO DA SEGUINTE SISTEMÁTICA:

$$\text{FRAÇÃO IDEAL (FrI)} = \frac{\text{ÁREA CONSTRUIDA DE CADA UNIDADE (AC1)}}{\text{ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (AC)}}$$

EXEMPLO:

VALOR VENAL DE UM LOTE COM MAIS DE UMA UNIDADE AUTÔNOMA.

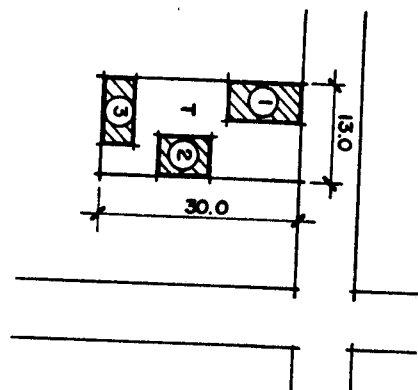
DADOS:

1) ÁREA DAS CONSTRUÇÕES :

ÁREA DE C1 = 110M<sup>2</sup>

ÁREA DE C2 = 80M<sup>2</sup>

ÁREA DE C3 = 100M<sup>2</sup>





# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

2) AREA DO TERRENO T = 390 M<sup>2</sup>

3) SOMATÓRIO DAS ÁREAS CONSTRUIDAS -ACC = C1 + C2 + C3 = 290M<sup>2</sup>

4) FATOR ZONEAMENTO - até dois pav. - FZ1 = 1,0

5) FATOR TOPOGRAFIA - plano - FT1 = 1,0

6) FATOR INFRA ESTRUTURA - parcial - FI2 = 1,0

7) FATOR LOCALIZAÇÃO - uma frente - FL1 = 1,0

8) VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO - Cr\$ 100,00

A- CÁLCULO DA FRAÇÃO IDEAL (FrI) :

$$Fr1 = \frac{AC1}{ACC} = \frac{110M^2}{290M^2} = 0,38$$

$$Fr2 = \frac{AC2}{ACC} = \frac{80M^2}{290M^2} = 0,29$$

$$Fr3 = \frac{AC3}{ACC} = \frac{100M^2}{290M^2} = 0,34$$

A) VALOR VENAL DO LOTE T

VVT = AT X VM<sup>2</sup> X FZ X FT X FI X FL, onde:

AT = área do terreno

VM<sup>2</sup> = valor do terreno por metro quadrado

FZ = fator zoneamento

FT = fator topografia

FI = fator infra estrutura

FL = fator localização

$$VVT = 390 \times 100 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0$$

$$VVT = Cr\$ 39.000,00$$



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

B) VALOR DO SUB-LOTE CORRESPONDENTE A CONSTRUÇÃO C1

$$VC1 = VVT \times Fr1$$

$$VC1 = 39.000 \times 0,38$$

$$VC1 = Cr\$ 14.820,00$$

C) VALOR DO SUB LOTE CORRESPONDENTE A CONSTRUÇÃO C2:

$$VC2 = VVT \times Fr2$$

$$VC2 = 39.000 \times 0,29$$

$$VC2 = Cr\$ 11.310,00$$

D) VALOR DO SUB LOTE CORRESPONDENTE A CONSTRUÇÃO C3:

$$VC3 = VVT \times Fr3$$

$$VC3 = 39.000 \times 0,34$$

$$VC3 = Cr\$ 13.260,00$$

I.5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL DE GLEBAS:

I.5.1 - DEFINIÇÃO:

GLEBAS SÃO ÁREAS BRUTAS AINDA NÃO PARCELADAS, ACIMA DE 15.000,00m<sup>2</sup> SITUADAS EM ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA.

I.5.2 - CÁLCULO DO VALOR VENAL

O VALOR VENAL DAS GLEBAS SERÁ APURADO A PARTIR DA APLICAÇÃO DA SEGUINTE FÓRMULA:

$$V = A \times Vm2 \times Kg1, \text{ onde:}$$



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

V = valor venal da gleba  
A = área da gleba  
Um<sup>2</sup> = preço de venda por metro quadrado de terreno no local  
Kgl = fator gleba

## 1.5.3 - FATORES GLEBA:

ÁREA (m <sup>2</sup> )	FATOR	ÁREA (m <sup>2</sup> )	FATOR
15.001 A 16.000	0,700	75.001 A 80.000	0,469
16.001 A 18.000	0,684	80.001 A 85.000	0,461
18.001 A 20.000	0,663	85.001 A 90.000	0,454
20.001 A 22.000	0,646	90.001 A 95.000	0,445
22.001 A 24.000	0,633	95.001 A 100.000	0,444
24.001 A 26.000	0,617	100.001 A 120.000	0,432
26.001 A 28.000	0,606	120.001 A 140.000	0,419
28.001 A 30.000	0,595	140.001 A 160.000	0,404
30.001 A 32.000	0,585	160.001 A 180.000	0,392
32.001 A 34.000	0,576	180.001 A 200.000	0,381
34.001 A 36.000	0,560	200.001 A 250.000	0,372
36.001 A 38.000	0,557	250.001 A 300.000	0,355
38.001 A 40.000	0,553	300.001 A 350.000	0,342
40.001 A 42.000	0,543	350.001 A 400.000	0,331
42.001 A 44.000	0,540	400.001 A 450.000	0,322
44.001 A 46.000	0,532	450.001 A 500.000	0,315
46.001 A 48.000	0,527	500.001 A 600.000	0,310
48.001 A 50.000	0,521	600.001 A 700.000	0,302
50.001 A 55.000	0,517	700.001 A 800.000	0,292
55.001 A 60.000	0,505	800.001 A 900.000	0,291
60.001 A 65.000	0,494	900.001 A 1000.000	0,289
65.001 A 70.000	0,485	1000.000 ou mais	0,282
70.001 A 75.000	0,476		

1.5.4 - SE AS GLEBAS FOREM RECCIONADAS POR VIA PÚBLICAS, AS ÁREAS RESULTANTES SERÃO CONSIDERADAS SEPARADAMENTE PARA EFEITO DA APLICAÇÃO DOS FATORES DE CORRECÇÃO .



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## II - DETERMINAÇÃO DO IMPOSTO PREDIAL

### II.1 - FATO GERADOR

O IMPOSTO PREDIAL URBANO TEM COMO FATO GERADOR A CONSTRUÇÃO REALIZADA NUM TERRENO LOCALIZADO DENTRO DA ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA.

### II.2- DETERMINAÇÃO DO IMPOSTO PREDIAL

II.2.1- O IMPOSTO PREDIAL SERÁ CALCULADO ATRAVÉS DA APLICAÇÃO DE ALIQUOTAS FIXADAS POR LEI, SOBRE O VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO.

II.2.2- ENTENDE-SE COMO VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO O SEU PREÇO PARA A VENDA À VISTA, DESCONTADO O VALOR DO TERRENO, E, PARA TAL, UTILIZAR-SE-Á O VALOR ESTABELECIDO PARA O METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO DE PADRÃO MÉDIO NAS PUBLICAÇÕES ESPECIALIZADAS.

II.2.3- O VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO, OBTIDO DESTA FORMA, REFERE-SE À UMA EDIFICAÇÃO PADRÃO, TEÓRICA, CUJAS DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS DE USO E PADRÃO CONSTRUÍDO SÃO TOMADAS COMO REFERÊNCIA NO MOMENTO DE SE APURAR O VALOR DO METRO QUADRADO DAS DIVERSAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES NA ÁREA URBANA. A EDIFICAÇÃO PADRÃO DE POÇOS DE CALDAS TEM AS SEGUINTE CARACTERÍSTICAS:

- A) ÁREA CONSTRUÍDA ENTRE 70,00 A 150,00M<sup>2</sup>.
- B) CONSTRUÇÃO EXISTENTE HÁ, NO MÁXIMO 20 ANOS.
- C) PISO COM REVESTIMENTOS CONVENCIONAIS, TIPO CERÂMICA, TACO, CARPETE, ETC...
- D) 02 BANHEIROS
- E) ESTRUTURA DE ALVENARIA
- F) USO RESIDENCIAL.

II.2.4. SOBRE O VALOR DO M<sup>2</sup> DEFINIDO DESTA FORMA, INCIDIRÃO OS COEFICIENTES SEGUINTE, UTILIZADOS PARA CORRIGIR O VALOR DAS EDIFICAÇÕES COM CARACTERÍSTICAS DIFERENTES DAS DEFINIDAS PARA A EDIFICAÇÃO PADRÃO:



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## A- FATOR PORTE - FP

O PORTE DA EDIFICAÇÃO, ALIADO A SUA UTILIZAÇÃO, PERMITE CONSIDERAÇÕES SOBRE AS CARACTERÍSTICAS DE PADRÃO CONSTRUTIVO DO OBRA E CONSEQUENTEMENTE, SOBRE A MAIOR OU MENOR VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MERCADO IMOBILIÁRIO. SOBRE O VALOR ADOTADO COMO VALOR DE CONSTRUÇÃO DE PADRÃO MÉDIO, INCIDIRÃO OS SEGUINTE FATORES:

CONSTRUÇÃO DE ATÉ 70 M <sup>2</sup>	-	0,6
CONSTRUÇÃO DE 71 A 150 M <sup>2</sup>	-	1,0
CONSTRUÇÃO DE 151 A 300M <sup>2</sup>	-	1,3
CONSTRUÇÃO ACIMA DE 301M <sup>2</sup>	-	1,5

## B) FATOR PADRÃO -

ALÉM DAS CONSIDERAÇÕES RELATIVAS AO PORTE FAZ-SE NECESSARIO AINDA DIFERENCIAR ALGUNS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS QUE PESAM NA DEFINIÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO, QUAIS SEJAM:

### FATOR PADRÃO - PISO - FPP

. CIMENTO	-	0,7
. NORMAL	-	1,0
. ESPECIAL	-	1,3

### FATOR PADRÃO - INSTALAÇÃO SANITÁRIA - FPIs

. 01 BANHEIRO	-	0,8
. 02 BANHEIROS	-	1,0
. 03 BANHEIROS	-	1,2
. 04 BANHEIROS	-	1,4

### FATOR PADRÃO - ESTRUTURA - FPe

. ALVENARIA	-	1,0
. CONCRETO OU METÁLICA	-	1,2
. MADEIRA	-	0,8



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## C) FATOR USO - FU

A UTILIZAÇÃO DADA AO IMÓVEL DIFERENCIA O SEU VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO UMA VEZ QUE DETERMINADOS USOS INFLUENCIAM INCLUSIVE O PADRÃO DE REVESTIMENTO DO IMÓVEL, PARA MAIS, POR EXEMPLO, EM LOJAS COMERCIAIS OU, PARA MENOS, COMO EM CONSTRUÇÕES INDUSTRIAIS. OS ÍNDICES DE CORREÇÃO SERÃO OS SEGUINTE:

RESIDENCIAL E INSTITUCIONAL	- 1,0
COMERCIAL OU DE SERVIÇO	- 1,2
INDUSTRIAL	- 0,9

## D) FATOR DEPRECIACÃO - FD

CONSIDERANDO-SE QUE O VALOR BASE DE M<sup>2</sup> DE CONSTRUÇÃO ADOPTADO REFERE-SE A VALORES ATUAIS SERÁ CONSIDERADA A DEPRECIACÃO DO IMÓVEL ATRAVÉS DOS SEGUINTE FATORES:

CONSTRUÇÃO DE ATÉ 20 ANOS	- 1,0
CONSTRUÇÃO DE 21 A 40 ANOS	- 0,9
CONSTRUÇÃO DE 41 A 60 ANOS	- 0,8
CONSTRUÇÃO DE 61 A 80 ANOS	- 0,7
CONSTRUÇÃO DE MAIS DE 80 ANOS	- 0,6

## EXEMPLOS DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DE EDIFICAÇÕES

DADOS:

O VALOR ADOPTADO PARA M<sup>2</sup> DE CONSTRUÇÃO = \$ 5.000,00

FATOR	DESCRIÇÃO	EDIFICAÇÃO A	EDIFICAÇÃO B
FP	ÁREA	300M <sup>2</sup>	150M <sup>2</sup>
FU	USO	RESIDENCIAL	COMERCIAL
FD	IDADE	30 ANOS	20 ANOS
FPP	PISO	CERÂMICA	GRANITO
FPIs	INST. SANITÁRIA	03	01
FPe	ESTRUTURA	ALVENARIA	CONCRETO



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## FÓRMULA GERAL

$$Vv = Ac \times Vm2 \times Fp \times Fu \times Fd \times Fpp \times Fpis \times Fpe$$

onde:

Vv	=	valor venal
Vm2	=	Valor por metro quadrado de construção
Ac	=	area construída
Fp	=	fator padrão
Fu	=	fator uso
Fd	=	fator depreciação
Fpp	=	fator padrão - piso
Fpis	=	fator padrão - instalação sanitária
Fpe	=	fator padrão - estrutura

### 2) CÁLCULO DO VALOR VENAL DA CONTRUÇÃO A

$$Vv = 300 \times 5.000 \times 1,3 \times 1,0 \times 0,9 \times 1,0 \times 1,2 \times 1,0$$

$$Vv = \text{Cr\$ } 2.106.000,00$$

### 3) CÁLCULO DO VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO B

$$Vv = 150 \times 5000 \times 1,0 \times 1,2 \times 1,0 \times 1,3 \times 0,8 \times 1,2$$

$$Vv = \text{Cr\$ } 1.123.200,00$$

## II.3. - DETERMINAÇÃO DA ÁREA CONSTRUIDA

### II.3.1. - DE CASAS:

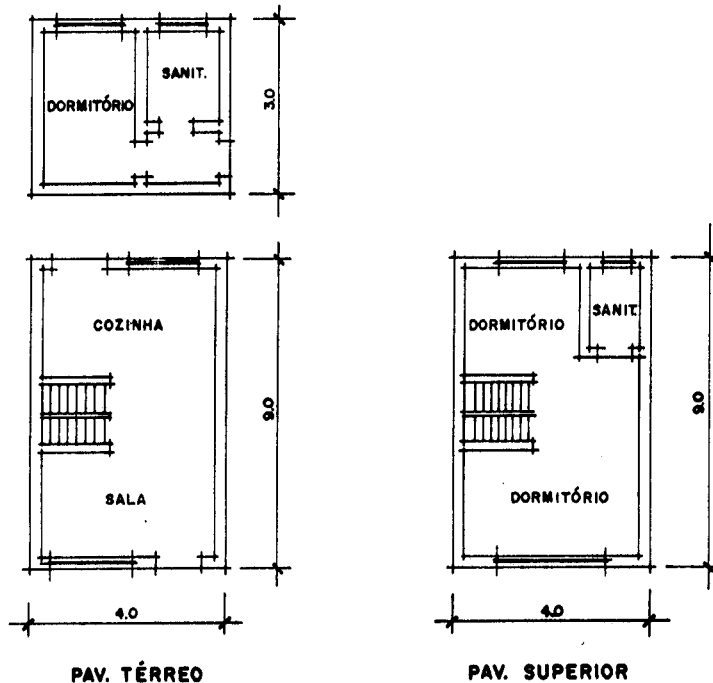
AS ÁREAS CONSTRUIDAS DE HABITAÇÕES PARTICULARES SÃO DETERMINADAS MEDINDO-SE OS CONTORNOS EXTERNOS DAS PAREDES OU FILARES, COMPUTANDO-SE TAMBÉM AS ÁREAS CHAMADAS DE TERRAÇOS OU SERVIÇOS, QUANDO COBERTAS.



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

NO EXEMPLO SEGUINTE APRESENTA-SE UMA RESIDENCIA PARTICULAR DE DOIS PAVIMENTOS. DETERMINE-SE SUA AREA.



ÁREA CONSTRUÍDA DO 1º ANDAR	=	4 X 9	=	36 M <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA DO 2º ANDAR	=	4 X 9	=	36 M <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA DA EDICULA	=	4 X 3	=	12 M <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	=		=	84 M <sup>2</sup>

SE, POR ACASO, EM ALGUMA DAS ÁREAS CALCULADAS HOUVERSE ALGUMA SUPERFÍCIE DESCOBERTA, A ÁREA CORRESPONDENTE NÃO SERIA COMPUTADA NO TOTAL DA ÁREA CONSTRUÍDA. A ÁREA REFERENTE À EDICULA SERÁ CONSIDERADA NORMALMENTE NA ÁREA DA EDIFICAÇÃO.

SOMENTE NÃO SERÃO CONSIDERADAS COMO ÁREA CONSTRUÍDA, PARA EFEITO DE TRIBUTAÇÃO :

- I - CONSTRUÇÕES PROVISÓRIAS;
- II - CONSTRUÇÕES EM ANDAMENTO OU PARALISADAS;
- III - CONSTRUÇÕES INTERDITADAS, CONDENADAS, EM RUÍNA OU EM DEMOLIÇÃO;
- IV - O TELHEIRO OU EDIFICAÇÃO QUE NÃO CONSTITUI ECONOMIA NEM DEPENDÊNCIA DESTA.



# *Prefeitura Municipal de Poços de Caldas*

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

## II.3.2 DE APARTAMENTOS OU EDIFICAÇÕES COMERCIAIS PARA ESCRITÓRIOS

AS ÁREAS CONSTRUIDAS DE APARTAMENTOS, SALAS COMERCIAIS, ESCRITÓRIOS SITUADOS EM EDIFÍCIOS, SÃO DETERMINADAS MEDINDO-SE AS ÁREAS DE USO INDIVIDUAL, ACRESCIDAS DAS FRAÇÕES IDEAIS DAS ÁREAS CONSTRUIDAS DE PROPRIEDADE COLETIVA.

## II.3.3 EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO

QUANDO A FRAÇÃO IDEAL DE QUALQUER IMÓVEL EM CONDOMÍNIO FOR MENOR OU IGUAL A 100.00m<sup>2</sup>, SOBRE O VALOR VENAL TERRITORIAL E PREDIAL CALCULADO, INCIDIRÁ UM FATOR DE CORREÇÃO VISANDO AJUSTAR O PREÇO DO IMÓVEL AO SEU REAL VALOR DE MERCADO.

FATOR CONDOMÍNIO = 1,6

POÇOS DE CALDAS , DEZEMBRO DE 1991