



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 3.279, DE 03 DE NOVEMBRO DE 2022

Dispõe sobre a nova Planta Genérica de Valores do Município de Ananindeua.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE ANANINDEUA**, aprovou e o Prefeito Municipal sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica aprovada a Planta Genérica de Valores de Ananindeua, elaborada nos termos do art. 11 da Lei Complementar n º 2.181, de 05 de dezembro de 2005 (Código Tributário Municipal), cujos valores venais apurados serão utilizados no cálculo e no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU do Município, a vigorar a partir do exercício de 2023.

Art. 2º Para efeitos de lançamento e tributação do IPTU, os valores venais apurados nesta Lei Complementar serão processados em conformidade com o Código Tributário Municipal.

Art. 3º Os valores venais unitários por metro quadrado (m²) dos terrenos localizados nos bairros e setores, corredores comerciais, áreas, glebas e loteamentos nas áreas urbanas e de expansão urbanas nos limites do território, são os constantes na Tabela 1 do Anexo VII, desta Lei Complementar.

Art. 4º Os valores venais do metro quadrado (m²) da construção, apurados de acordo com o padrão construtivo, são os constantes e descritos na Tabela 2 do Anexo V desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para efeito de apuração dos valores do metro quadrado (m²) da construção previstos no *caput* deste artigo, foi utilizado como referência, o CUB/PA R8N maio de 2022, constante na Tabela 1 do Anexo V desta Lei Complementar.

Art. 5º Para minimizar o impacto do crescimento não linear nos valores venais e nos valores do IPTU, será utilizado um coeficiente de linearização, estabelecido no Anexo VIII desta Lei Complementar.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 6º Em casos de loteamentos ou condomínios horizontais ou verticais novos aprovados a partir da vigência desta lei, ou ainda aqueles que porventura não tenham constado na Tabela 1 do Anexo VII desta Lei Complementar, e incorporados ao Cadastro imobiliário do município, deverá ser adotado processo avaliativo técnico realizado pelo órgão fazendário municipal e legalmente aceito, para fins de apuração do valor venal, incluindo o m² (metro quadrado) de construção, sendo processados de acordo com esta Lei Complementar e o Código Tributário Municipal.

Art. 7º Sobre o valor venal dos imóveis incidirão, para o cálculo do IPTU, as alíquotas estabelecidas pela legislação em vigor à época do fato gerador definido no Código Tributário Municipal.

Art. 8º A Planta Genérica de Valores do Município de Ananindeua, utilizada para fins de cálculo e lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU, é composta pelos seguintes Anexos e as respectivas Tabelas, partes integrantes desta Lei Complementar:

I - Anexo I – Fórmulas para cálculo dos valores venais dos imóveis.

II – Anexo II – Características das edificações quanto ao padrão de construção - nota das edificações – elementos que compõe a nota:

- a) Tabela 1 – Estrutura;**
- b) Tabela 2 – Cobertura;**
- c) Tabela 3 - Acabamento Interno;**
- d) Tabela 4 – Forro;**
- e) Tabela 5 – Acabamento Externo;**
- f) Tabela 6 – Pisos;**
- g) Tabela 7 – Instalação Elétrica;**
- h) Tabela 8 – Instalação Sanitária;**
- i) Tabela 9 – Esquadrias.**

III- Anexo III – Padrão construtivo e Vida Útil por Tipologia Construtiva:

- a) Tabela 1 – Classificação quanto ao Padrão Construtivo;**
- b) Tabela 2 - Vida Útil da Edificação Quanto a Tipologia;**



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

IV - Anexo IV – Tipologias Construtivas, Coeficiente de Equiparação e Vida Útil:

a) Tabela 1 - Tipologia de Edificação (sem informação) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N;

b) Tabela 2 - Tipologia de Edificação (Casa) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N;

c) Tabela 3 - Tipologia de Edificação (Apartamento sem Elevador) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N;

d) Tabela 4 - Tipologia de Edificação (Apartamento com Elevador) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N;

e) Tabela 5 - Tipologia de Edificação (Loja/Sala) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N;

f) Tabela 6 - Tipologia de Edificação (Galpão) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N;

g) Tabela 7 - Tipologia de Edificação (Telheiro) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N;

h) Tabela 8 - Tipologia de Edificação (Galpão Industrial) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N;

i) Tabela 9 - Tipologia de Edificação (Especial) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N;

j) Tabela 10 - Tipologia de Edificação (Estacionamento) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N.

k) Tabela 11- Estados de Conservação, Fatores de Depreciação - Ross & Heideck;

l) Tabela 12 – Estado de Conservação, Coeficiente de Depreciação;

m) Tabela 13– Idade Aparente da Construção;

V- Anexo V:

a) Tabela 1 – Valores Unitários do metro quadrado (m²) da construção de acordo com os Projetos Sinduscon Pará – Referência Maio de 2022;

VI – Anexo VI:

a) Tabela 1 - Dicionário de Dados – Constante no Banco de Dados - Indicação dos aspectos qualitativos, quantitativos e ou de significado das Variáveis “Descrição”;



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

b) Tabela 2 - Projetos Equivalentes Adotados da Base R8 N.

VII - Anexo VII – Valores do metro quadrado (m²) dos terrenos e Parâmetro para Avaliação de Terrenos:

a) Tabela 1 – Valores Medianos por metro quadrado (m²) dos bairros – Iniciais antes da aplicação dos Fatores De Infraestrutura;

b) Tabela 2 – Fator de Localização (L);

c) Tabela 3 – Fator Topografia(T);

d) Tabela 4 – Fator Pedologia (P);

e) Tabela 5 - Fatores de Infraestrutura (FI);

f) Tabela 6 - Fatores de tamanho;

g) Tabela 7 – Fator Condomínio.

VIII – Anexo VIII – Cálculo dos Valores Venais Finais Linearizados;

IX – Anexo IX – Procedimento para Cálculo do IPTU dos Imóveis Edificados e Territoriais;

X – Anexo X – Metodologia Utilizada – Método Evolutivo – Base R8 N.

Art. 9º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, surtindo seus efeitos em 1º de janeiro de 2023.

Art. 10. Ficam revogados os seguintes ordenamentos legais:

I – Lei Complementar nº 3.207, de 13 de dezembro de 2021;

II - Lei Complementar nº 3.217, de 28 de janeiro de 2022.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ANANINDEUA/PA, 03 DE NOVEMBRO DE 2022.

DANIEL BARBOSA SANTOS
Prefeito Municipal de Ananindeua



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I

FÓRMULAS PARA CÁLCULO DOS VALORES VENAIS DOS IMÓVEIS

I - O valor venal do imóvel será determinado pela seguinte fórmula:

$VVI = (VT \times FI) + VE$, onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VE = Valor da Edificação

FI = Fração ideal

* NBR 12721: “fração ideal: Fração expressa de forma decimal ou ordinária que representa a parte ideal do terreno e coisas de uso comum atribuída à unidade autônoma, sendo parte inseparável desta.”

II - Fórmula para cálculo de fração ideal:

$FI = (AU \times AT/AC) / 100$, onde:

FI = Valor da fração ideal

AU = Área da unidade autônoma

AT = Área do Terreno

AC = Área total construída

OBS.: a) se no terreno/lote/gleba houver apenas uma **única** unidade autônoma, deverá ser considerado o valor de FI na fórmula do item 1, o **Fator “1”**.

b) O mesmo, vale para terrenos que possuem casa geminada ou frente e fundos.

III - fórmulas para cálculo do valor venal dos terrenos

Expressão 1 – para unidades isoladas ou em condomínios horizontais.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

► $VT = AT \times Vm^2 \times H \times P \times L \times T \times FI \times FC$

VT = Valor do Terreno variável dependente, para a qual serão feitos os cálculos, com base nas considerações.

AT = Área do Terreno Variável independente, consta no cadastro, é dada em metros quadrados (m²).

VM² = Valor mediano do metro quadrado (m²) do Terreno, conforme Tabela 1 do Anexo VII.

H = Fator de correção para tamanho. O fator de referência corretivo por tamanho do terreno ou dimensionamento, busca equivalência entre terrenos a partir da constatação que o valor dos terrenos com áreas superiores a 2.000,00 m² tende a ser, proporcionalmente, menor que o valor do lote padrão. O coeficiente de correção do tamanho, é um índice de minoração dos valores unitários, e que diz que terrenos em igual localização na malha urbana e de iguais características, quanto maior em área, menor é o seu valor unitário. Estes coeficientes estão conforme Tabela 6 do Anexo VII. (Amplitude dos coeficientes 0,20 a 1,0.).

P = Fator Pedologia, este fator leva em consideração a formação geológica do terreno, é um fator de minoração de valor unitário inicial, a depender desta formação. Terrenos alagados, inundáveis, rochoso e combinação destes, tem seus valores reduzidos. Terrenos argilosos e arenosos, mantém seu valor unitário inicial. Estes coeficientes estão conforme Tabela 4 do Anexo VII. (Amplitude dos coeficientes 0,60 a 1,0.).

L = Fator de correção de localização na quadra. Índice que está ligado a posição do lote dentro da quadra, a saber: no meio da quadra, na esquina, ou encravado. É um coeficiente de majoração para os lotes de esquina e minoração para os lotes encravados, no entanto, não altera os valores para os lotes que se situam em meio de quadra. Está conforme Tabela 2, do Anexo VII. (Amplitude dos coeficientes 0,80 a 1,4.).

T = Fator topografia. Leva em consideração declives, aclives e/ou planicidade em relação ao logradouro público. É um coeficiente de minoração do valor unitário inicial. Está conforme Tabela 3, do Anexo VII. (Amplitude dos coeficientes 0,70 a 1,0.).



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

FC = Fator Condomínio. Leva em consideração que em algumas áreas, o valor dos terrenos em condomínio, tem uma valorização adicional em relação aos fatores, como infraestrutura implantada, localização. Normalmente, são condomínios fechados, com uma infraestrutura, diferenciada, à região que estão implantados. Este coeficiente é de majoração dos valores unitários, e estão conforme Tabela 7 do Anexo VII (amplitude do coeficiente 1,00 a 1,04).

FI = Fator infraestrutura. Leva em consideração a infraestrutura urbana implantada defronte o terreno urbano. Este fator é de minoração do valor unitário inicial, já que terrenos que possuem toda a infraestrutura, tem peso 1. O peso de cada infraestrutura e a sua existência parcial, estão qualificados numericamente conforme Tabela 5 do Anexo VII. (somatório dos pesos da infraestrutura, constantes da tabela 5.1 a 5.8).

O fator infraestrutura, leva em consideração o peso financeiro para implantação de infraestrutura, constante no logradouro defronte das unidades urbanas tipo lotes, portanto, um terreno que possua toda infraestrutura urbana, possui, 100% dela implantada. Tendo em vista o custo de implantação, foi atribuído um peso em %, para cada tipologia que pode ser implantada, assim o valor percentual que um lote possui de infraestrutura implantada é o somatório, destas, e está representada conforme fórmula apresentada a seguir.

$FI = \sum (\text{Infraestrutura Esgoto} + \text{Infraestrutura Água Potável} + \text{Infraestrutura Telefonia/Dados} + \text{Infraestrutura Energia Elétrica} + \text{Serviço Coleta de Lixo} + \text{Infraestrutura Pavimentação} + \text{Arborização} + \text{Infraestrutura Guias e Sarjetas})$

INFRAESTRUTURA	TABELA ANEXO IV	PESO (%)
Rede de Coleta de Esgoto Sanitário	5.1	21,33 %
Rede de Distribuição de Água Potável	5.2	12,58%
Rede de Telefonia e Dados	5.3	4,48%



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

Rede de Distribuição de Energia Elétrica	5.4	16,14%
Serviço de Coleta de Lixo	5.5	1,60%
INFRAESTRUTURA	TABELA ANEXO I	PESO (%)
Pavimentação	5.6	41,31%
Arborização	5.7	0,39%
Guias e Sarjetas	5.8	2,17%
TOTAL		100,00%

Observação:

Estes pesos, foram obtidos, através da análise de 35 loteamentos implantados e orçados, e os pesos considerados foram oriundos de valores medianos.

Expressão 2 – para unidades em condomínios verticais

- $VT = (AT \times Vm^2 \times H \times P \times L \times T \times FC \times FI) \times Fi$, onde Fi é a fração ideal do terreno.
- A Fração Ideal do Terreno é dada pela expressão:

$$\Rightarrow Fi = \frac{\text{área da unidade autônoma} \times \text{Área do Terreno}}{\text{área total construída no condomínio}}, \text{ conforme Anexo I}$$

IV - O valor da edificação (VE) será determinado pela seguinte fórmula:

Expressão 3

$VE = A \times VA \times C \times PR$ (%) ou $VE = A \times VD$, onde:

$VD = VA \times C \times PR$ (%) $\times FL$,

VE = Valor Venal da Edificação.

A = Área total da edificação, constante no BIC.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

VA = Valor do m² construído de acordo com o valor do CUB PA, padrão R8 N, mês referência maio 2022, conforme constante na Tabela 1 do Anexo V.

C = Fator de equiparação que traz o valor da Base R8 N, para padrão construtivo do imóvel avaliado. Conforme **Tabelas de 1 a 10 do Anexo IV**, de acordo com a tipologia construtiva constante no cadastro. (1 – Casa; 2 – Apartamento sem Elevador etc.).

Observação: foi considerado sem elevador todo edifício menor ou igual a 4 pavimentos e edifício com elevador todo com mais de 4 pavimentos.

PR (%), que associa: de acordo com a pontuação do BIC, fatores de conservação (coeficiente de depreciação), idade aparente, vida útil do imóvel e seu percentual residual da Edificação (ao final de sua vida útil). Este índice é calculado, conforme expressão:

$$PR\% = 1 - \left(0,5 \left(\frac{9}{\text{vida útil}} \right) + \left(\frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} \right)^2 * 2 * (\text{coeficiente Depreciação} * (1 - \% \text{ Residual Edificação})) \right)$$

Fonte: adaptado de IBAPE-SP

Para tanto, foram adotados tempos em aos, para vida útil, além dos coeficientes de equiparação das diversas tipologias, estes parâmetros estão em consonância com o preconizado na Base R8N, do Ibape-SP e estão conforme **Tabela 2** constante no Anexo VI.

A idade aparente do imóvel está conforme **Tabela 13** constante no Anexo IV, associada a descrição listada no dicionário de dados Tabela I, Anexo VI, que está no cadastro.

Consta no cadastro a estado de conservação do imóvel, e a este estado de conservação foi associado um coeficiente de depreciação, conforme consta na **Tabela 12 do Anexo IV**, “Estado de Conservação, Coeficiente de Depreciação, constantes no Anexo IV.

Os coeficientes de depreciação inseridos na **Tabela 12**, são oriundos da **Tabela 11 do Anexo IV**, “Estados de Conservação, Fatores de Depreciação”, metodologia Ross & Heydeck”.

A vida útil dos imóveis encontra-se na **Tabela 2**, do Anexo VI, nas várias tipologias construtivas adotadas neste trabalho, e também de forma resumida na **Tabela 2**, do Anexo III.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

O percentual residual do imóvel, ao final de sua vida útil (ponto de demolição), esta constante na **Tabela 3**, do Anexo VI, na tabela denominada de “A Base R8 N e os projetos/ tipologias construtivas, considerados para determinação dos coeficientes de Equiparação”.

A classificação/características da edificação quanto ao padrão construtivo se dá em função do somatório dos pontos obtidos, nos quesitos constantes das **Tabelas de 1 a 9** do Anexo II e está classificada na **Tabela 1 do Anexo III**, “Classificação quanto ao padrão Construtivo”.

Portanto a nota da edificação é o somatório de todas as suas notas individuais, nos quesitos que compõem a edificação e é dada pela fórmula:

Nota Edificação: \sum (Tabela 1 “Estrutura” + Tabela 2 “Cobertura” + Tabela 3 “Acabamento” + Tabela 4 “Forro” + Tabela 5 “Acabamento Externo” + Tabela 6 “Pisos” + Tabela 7 “Instalação Elétrica” + Tabela 8 “Instalação Sanitária” + Tabela 9 “Esquadria”).

Na **Tabela 1 do Anexo VI** “Dicionário de Dados”, estão todos os códigos e suas designações, encontradas no banco de dados. Estes códigos numéricos, foram utilizados para programação do sistema, pois associou os aspectos qualitativos (aos quais ele se refere) aos parâmetros utilizados neste trabalho de avaliação de massa.

ANEXO II

CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES QUANTO AO PADRÃO DE CONSTRUÇÃO - NOTA DAS EDIFICAÇÕES – ELEMENTOS QUE COMPÕE A NOTA.

Tabela 1 - Estrutura

1 – Estrutura		
Designação Cadastro	Descrição no Cadastro	Nota Atribuída
0	Sem informação	4
1	Alvenaria	6
2	Madeira	4
3	Metálica	8



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

4	Concreto	10
5	Taipa	4

Tabela 2 - Cobertura

2 – COBERTURA		
Designação Cadastro	Descrição no Cadastro	Nota Atribuída
0	Sem informação	4
1	Palha/zinco/madeira	4
2	Telha amianto	6
3	Telha barro	8
4	Laje	6
5	Especial	10

Tabela 3 – Acabamento Interno

3 - ACABAMENTO INTERNO		
Designação Cadastro	Descrição no Cadastro	Nota Atribuída
0	Sem informação	0
Designação Cadastro	Descrição no Cadastro	Nota Atribuída
1	Palha/zinco/madeira	1
2	Telha amianto	2
3	Telha barro	3
4	Laje	4
5	Especial	5
6	Especial	6



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

Tabela 4 - Forro

4 – FORRO		
Designação Cadastro	Descrição no Cadastro	Nota Atribuída
0	Sem informação	4
1	Sem	1
2	Madeira	4
3	Gesso	6
4	Lage	8
5	Chapas aglomerado	4
6	Especial	10

Tabela 5 – Acabamento Externo

5 - ACABAMENTO EXTERNO		
Designação no Cadastro	Descrição no Cadastro	Nota Atribuída
0	Sem informação	4
1	Sem	1
2	Caiação	4
3	Material cerâmico	7
4	Cerâmica tipo gail	9
5	Madeira	5
6	Metálico	6
7	Pinturas	6
8	Especial	9
9	Pedras Nobres	10

Tabela 6 - Pisos



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

6 – PISOS		
Designação Cadastro	Descrição no Cadastro	Nota Atribuída
0	Sem informação	2
1	Terra batida	1
2	Cimento	2
3	Mosaico	4
Designação Cadastro	Descrição no Cadastro	Nota Atribuída
4	Tabuas	6
5	Taco	8
6	Material plástico	6
7	Cerâmica popular	6
8	Cerâmica especial	8
9	Especial	10
10	Pedras nobres	10

Tabela 7 – Instalação Elétrica

7 - INSTALAÇÃO ELÉTRICA		
Designação Cadastro	Descrição no Cadastro	Nota Atribuída
0	Sem informações	4
1	Sem	1
2	Aparente	8
3	Embutida	10

Tabela 8 – Instalação Sanitária



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

8 - INSTALAÇÃO SANITÁRIA		
Designação Cadastro	Descrição no Cadastro	Nota Atribuída
0	Sem informações	4
1	Sem	1
2	Externa	4
3	Interna simples	6
4	Mais de uma interna	8
5	Interna completa	10

Tabela 9 - Esquadrias

9 – ESQUADRIAS		
Designação Cadastro	Descrição no Cadastro	Nota Atribuída
0	Sem informação	4
1	Madeira	4
2	Ferro	6
3	Alumínio	8
4	Especial	10

ANEXO III

PADRÃO CONSTRUTIVO E VIDA ÚTIL POR TIPOLOGIA CONSTRUTIVA

Tabela 1 – Classificação quanto ao Padrão Construtivo

Item	Tipo de Nota	Nota/Intervalo	
1	Fino	IGUAL 90	
2	Alto	73	89
3	Normal alto	53	72
4	Normal	38	52



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

5	Baixo	25	37
6	Mínimo	Abaixo 21	

Tabela 2 - Vida Útil da Edificação Quanto a Tipologia

Vida Total (anos)	
Apartamentos	50
Bancos	67
Residências	60
Fábricas	50
Construções em Fazendas	60
Garagens	60
Silos	75
Hotéis	50
Paióis	67
Oficinas Mecânicas	60
Edifícios de Escritórios	67
Lojas	67
Teatros	50
Armazéns	75

ANEXO IV

TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS E COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO

Tabela 1 - Tipologia de Edificação (sem informação) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N

Classificação Edificação	0 – Sem Informação	Vida Útil (anos)
	Coeficiente Equiparação com a Base R8 N	
Mínimo	0,576	60
Baixo	0,576	60
Normal	0,9	60
Normal alto	0,9	60
Alto	0,912	60



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

Fino	0,912	60
------	-------	----

Observação: Com base na nomenclatura da Base de Dados, constante no cadastro.

Tabela 2 - Tipologia de Edificação (Casa) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N

Classificação Edificação	1 – Casa	vida Útil (anos)
	Coeficiente Equiparação com Base R8 N	
Mínimo	0,360	60
Classificação Edificação	1 – Casa	vida Útil (anos)
	Coeficiente Equiparação com Base R8 N	
Baixo	0,576	60
Normal	0,900	70
Normal alto	1,056	70
Alto	1,386	70
Fino	1,572	70

Tabela 3 - Tipologia de Edificação (Apartamento sem Elevador) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N

Classificação Edificação	2– Apartamento sem elevador	vida Útil (anos)
	Coeficiente Equiparação com Base R8 N	
Mínimo	0,600	60
Baixo	0,810	60
Normal	1,020	60
Normal alto	1,500	60
Alto	1,512	60
Fino	1,992	60



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

Tabela 4 - Tipologia de Edificação (Apartamento com Elevador) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N

Classificação Edificação	2 – Apartamento com elevador	vida Útil (anos)
	Coeficiente Equiparação com Base R8 N	
Mínimo	0,600	60
Baixo	0,810	60
Normal	1,260	60
Normal alto	1,680	60
Alto	1,692	60
Fino	2,172	60

Tabela 5 - Tipologia de Edificação (Loja/Sala) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N

Classificação Edificação	3 - Loja/Sala	vida Útil (anos)
	Coeficiente Equiparação com Base R8 N	
Mínimo	0,600	70
Baixo	0,780	70
Normal	0,960	70
Normal alto	1,206	70
Classificação Edificação	Coeficiente Equiparação com Base R8 N	vida Útil (anos)
Alto	1,656	60
Fino	1,872	60

Tabela 6 - Tipologia de Edificação (Galpão) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N

Classificação Edificação	4 – Galpão	vida Útil (anos)
--------------------------	------------	------------------



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

	Coeficiente Equiparação com Base R8 N	
Mínimo	0,24	60
Baixo	0,36	60
Normal	0,48	60
Normal alto	0,726	60
Alto	0,972	80
Fino	1,326	80

Tabela 7 - Tipologia de Edificação (Telheiro) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N

Classificação Edificação	5 – Telheiro	vida Útil (anos)
	Coeficiente Equiparação com Base R8 N	
Mínimo	0,06	50
Baixo	0,12	50
Normal	0,18	50
Normal alto	0,192	60
Alto	0,3	60
Fino	0,456	60

Tabela 8 - Tipologia de Edificação (Galpão Industrial) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N

Classificação Edificação	6 – Galpão Industrial	vida Útil (anos)
	Coeficiente Equiparação com Base R8 N	
Mínimo	0,24	60
Baixo	0,36	60
Normal	0,48	60
Normal alto	0,726	60
Alto	0,972	80
Fino	1,326	80



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

Tabela 9 - Tipologia de Edificação (Especial) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N

Classificação Edificação	7 – Especial	vida Útil (anos)
	Coeficiente Equiparação com Base R8 N	
Mínimo	0,24	60
Baixo	0,36	60
Normal	0,48	60
Normal alto	0,726	60
Alto	0,972	60
Fino	1,326	60

Tabela 10 - Tipologia de Edificação (Estacionamento) e Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N

Classificação Edificação	8 – Estacionamento	vida Útil (anos)
	Coeficiente Equiparação com Base R8 N	
Mínimo	0,600	60
Baixo	0,780	60
Normal	0,960	60
Normal alto	1,206	60
Alto	1,206	60
Fino	1,206	60

Tabela 11 - Estados de Conservação, Fatores de Depreciação

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%

Tabela 12 – Estado de Conservação, Coeficiente de Depreciação

	Estado Conservação (DA) Constante Cadastro	Coeficiente depreciação adotado	Coeficiente depreciação adotado (%)
0	Sem informação	0,332	33,20
1	Nova – Ótima	0,00032	0,032
2	Bom	0,0809	8,09
3	Regular	0,181	18,1
4	Mau	0,752	75,2

Observação:

- O código 0, 1, 2, 3, 4 informados, está constante no banco de dados, designando o estado de conservação do imóvel.

Tabela 13 – Idade Aparente da Construção

Tempo de Construção (AP) Banco de Dados	Idade Aparente em anos
0	35
1	5
2	10
3	15
4	25
Tempo de Construção (AP) Banco de Dados	Idade Aparente em anos
5	35
6	45
7	50

Observação:

- O código 0, 1, 2, 3, 4,5, 6 e 7 informados, está constante no banco de dados, designando a idade média do imóvel.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO V

Tabela 1 – Valores Unitários do m² da construção de acordo com os Projetos Sinduscon Pará – Referência Maio de 2022.

PROJETOS PADRÃO RESIDENCIAL

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1774,11	R-1	2147,08	R-1	2722,58
PP-4	1719,44	PP-4	2062,67	PP-4	2250,51
R-8	1643,9	R-8	1.837,38	R - 16	2250,51
PIS	1264,49	R - 16	1780,65		

PROJETOS PADRÃO COMERCIAL

CAL (COMERCIA ANDARES LIVRES) CSL (COMERCI.
SALAS E LOJAS)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	2133,71	CAL - 8	2259,08
CSL - 8	1851,92	CSL - 8	1997,67
CSL - 16	2476,33	CSL - 16	2670,87

Observação: O valor adotado como base para avaliação, foi o CUB R8 N, cujo valor é R\$ 1.837,38/m² tendo como referência o CUB-PA, maio de 2022.

Tabela 2 – Valores Unitários do m² da construção de acordo com tipologia construtiva, levando em consideração a Equiparação com a Base R8N, a aplicação dos coeficientes de depreciação, e o percentual residual do valor da edificação em agosto de 2022.

0	SEM INFORMAÇÃO	
item	DESCRIÇÃO	VALOR DO M ²
1	MÍNIMO	883,31
2	MÉDIO	1.661,78
item	DESCRIÇÃO	VALOR DO M ²
3	MEDIANO	1.784,15

1	CASA	
item	DESCRIÇÃO	VALOR DO M ²
1	MÍNIMO	335,50
2	MÉDIO	1.662,17
3	MEDIANO	1.784,15



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

2 APARTAMENTO		
item	DESCRIÇÃO	VALOR DO M ²
1	MÍNIMO	950,60
2	MÉDIO	1.661,29
3	MEDIANO	1.761,94

3 LOJA/SALA		
item	DESCRIÇÃO	VALOR DO M ²
1	MÍNIMO	1.109,09
2	MÉDIO	1.659,22
3	MEDIANO	1.779,71

4 GALPÃO		
item	DESCRIÇÃO	VALOR DO M ²
1	MÍNIMO	398,19
2	MÉDIO	1.662,12
3	MEDIANO	1.784,15

5 TELHEIRO		
item	DESCRIÇÃO	VALOR DO M ²
1	MÍNIMO	68,00
2	MÉDIO	1.660,02
3	MEDIANO	1.784,15

6 GALPÃO INDUSTRIAL		
item	DESCRIÇÃO	VALOR DO M ²
1	MÍNIMO	609,08
2	MÉDIO	1.657,35
3	MEDIANO	1.645,25

7 ESPECIAL		
item	DESCRIÇÃO	VALOR DO M ²
1	MÍNIMO	796,37
2	MÉDIO	1.655,65
3	MEDIANO	1.645,25

8 ESTACIONAMENTO		
item	DESCRIÇÃO	VALOR DO M ²
1	MÍNIMO	1.271,78
2	MÉDIO	1.640,82
3	MEDIANO	1.546,79



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO VI

Tabela 1 - Dicionário de Dados – Constante no Banco de Dados - Indicação dos aspectos qualitativos, quantitativos e ou de significado das Variáveis “Descrição”.

Descrição do Campo	Código	Conteúdo
Ocupação do lote	1	Não Construído
	2	Ruínas
	3	Em demolição
	4	Construção Paralisada
	5	Construção em Andamento
	6	Construído
Patrimônio	1	Público
	2	Particular
	3	Religioso
Aforamento	1	Sim
	2	Não
Utilização	1	Terreno sem uso
	2	Residencial
	3	Industrial
	4	Comercial
	5	Ruínas
	6	Latifúndio
	7	Minifúndio
	8	Lazer
	9	Cultural
	10	Administração pública
Limitação	1	Sem limitação
	2	Cerca madeira
	3	Madeira aramada
	4	Muro alvenaria
	5	Muro pré-moldado
	6	Moirão com arame
	7	Moirão com alambrado



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

Descrição do Campo	Código	Conteúdo
Uso do imóvel	1	Próprio
	2	Alugado
	3	Cedido
Tempo de construção	0	Sem informação
	1	Até 5 anos
	2	5 a 10 anos
	3	10 a 20 anos
	4	20 a 30 anos
	5	30 a 40 anos
	6	40 a 50 anos
Situação na quadra	1	Esquina com 3 testadas
	2	Esquina com 2 testadas
	3	Normal
	4	Normal com 2 testadas
	5	Vila encravado
Topografia	1	Plano
	2	Aclive
	3	Declive
	4	Irregular
Pedologia	1	Alagado
	2	Inundável
	3	Rochoso
	4	Argiloso
	5	Arenoso
	6	Combinação dos demais
Zona	1	Residencial
	2	Comercial
	3	Mista
	4	Industrial
Equipamentos urbanos	1	Mais de 10
	2	Entre 7 e 10
	3	Entre 5 e 7
	4	Entre 1 e 5
	5	Sem equipamentos
	1	Casa
	2	Apartamento
	3	Loja/Sala
	4	Galpão



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

	5	Telheiro
	6	Galpão Industrial

	Código	Conteúdo
	7	Especial
	8	Estacionamento
Alinhamento	0	Sem informação
	1	Alinhada
	2	Recuada
Situação	0	Sem informação
	1	Isolada
	2	Conjugada
	3	Geminada
Ocupação	0	Sem informação
	1	Ocupado
	2	Desocupado
	3	Fechado
Estrutura	0	Sem informação
	1	Alvenaria
	2	Madeira
	3	Metálica
	4	Concreto
	5	Taipa
Cobertura	0	Sem informação
	1	Palha/zinco/madeira
	2	Telha amianto
	3	Telha barro
	4	Laje
	5	Especial
Acabamento interno	0	Sem informação
	1	Sem
	2	Caiação
	3	Material cerâmico
	4	Pintura impermeável
	5	Madeira
	6	Especial
Forro	0	Sem informação
	1	Sem
	2	Madeira
	3	Gesso



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

	4	Lage
	5	Chapas aglomerado
	6	especial

Descrição do Campo	Código	Conteúdo
Acabamento externo	0	Sem informação
	1	Sem
	2	Caiação
	3	Material cerâmico
	4	Cerâmica tipo gail
	5	Madeira
	6	Metálico
	7	Pinturas
	8	Especial
Instalação sanitária	9	Pedras Nobres
	0	Sem informações
	1	Sem
	2	Externa
	3	Interna simples
	4	Mais de uma interna
Instalação elétrica	5	Interna completa
	0	Sem informações
	1	Sem
	2	Aparente
Piso	3	Embutida
	0	Sem informação
	1	Terra batida
	2	Cimento
	3	Mosaico
	4	Tabuas
	5	Taco
	6	Material plástico
	7	Cerâmica popular
	8	Cerâmica especial
	9	Especial
Esquadrias	10	Pedras nobres
	0	Sem informação
	1	Madeira
	2	Ferro
	3	Alumínio



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

	4	Especial
Vidros	0	Sem informação
	1	Comum
	2	Vitrais
	3	Fumê
	4	Blindex

Descrição do Campo	Código	Conteúdo
Estado de conservação	0	Sem informação
	1	Nova – Ótimo
	2	Bom
	3	Regular
	4	Mau
Situação unidade construída	0	Sem informação
	1	Frente
	2	Fundo
	3	Galeria
Esgoto	1	Fossas/sumidouros
	2	Rede publica
Água	1	Poço
	2	Rede publica
Telefone	1	Sim
	2	Não
Energia elétrica	1	Sim
	2	Não
Sistema viário	1	Terra simples
	2	Massa asfáltica
	3	Concreto asfáltico
	4	Leito natural
	5	Revestimento primário
	6	Poliedro/bloket
	7	Estiva
Coleta de lixo	1	Sim
	2	Não
Arborização	1	Sim
	2	Não
Conduta acessível	1	Sim
	2	Não
Guias e sarjetas	1	Sim
	2	Não



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

Piscina	1	Sim
	2	Não
Utilização	1	Sem informação
	2	Pres. Serv. III
Código da isenção	0	Tributável
	1	Isento por “Patrimônio público”
	2	Isento por” Valor venal”
	3	Isento por “Valor mínimo”
Tipo de imposto	0	Sem informação
	1	Imposto Predial
	2	Imposto Territorial

Tabela 2 – Características Construtivas, Padrão Construtivo e Coeficientes de Equiparação com a Base R8 N

Tabela 2 – “0 – Tipologia - Sem Informação”

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS		Padrão Construtivo, Tipologia da Edificação Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N		
Nota Atribuída Características Construtivas - lim inferior	Nota Atribuída Características Construtivas - lim Superior	Padrão Construtivo - de acordo com suas características	0 - Sem Informação Coef. Equiparação com a Base R8 N	vida Útil (anos)
21	24	MÍNIMO	0,576	60
25	37	BAIXO	0,576	60
38	52	NORMAL	0,9	60
53	72	NORMAL ALTO	0,9	60
73	89	ALTO	0,912	60
90	90	FINO	0,912	60

Tabela 2 – “1 – Tipologia - Casa”

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS		Padrão Construtivo, Tipologia da Edificação Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N		
Nota Atribuída Características	Nota Atribuída Características		1 - Casa	vida Útil (ano)



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

Construtivas - lim inferior	Construtivas - lim Superior	Padrão Construtivo - de acordo com suas características	Coef. Equiparação com a Base R8 N	
21	24	MÍNIMO	0,360	60
25	37	BAIXO	0,576	60
38	52	NORMAL	0,900	70
53	72	NORMAL ALTO	1,056	70
73	89	ALTO	1,386	70
90	90	FINO	1,572	70

Tabela 2 – “2 A – Tipologia - Apartamento sem Elevador”

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS		Padrão Construtivo, Tipologia da Edificação Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N		
Nota Atribuída Características Construtivas - lim inferior	Nota Atribuída Características Construtivas - lim Superior	Padrão Construtivo - de acordo com suas características	2 - Apartamento sem elevador Coef. Equiparação com a Base R8 N	U vida (anos)
21	24	MÍNIMO	0,600	60
25	37	BAIXO	0,810	60
38	52	NORMAL	1,020	60
53	72	NORMAL ALTO	1,500	60
73	89	ALTO	1,512	60
90	90	FINO	1,992	60

Tabela 2 – “2 B – Tipologia - Apartamento com Elevador”

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS		Padrão Construtivo, Tipologia da Edificação Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N		
Nota Atribuída Características Construtivas - lim inferior	Nota Atribuída Características Construtivas - lim Superior	Padrão Construtivo - de acordo com suas características	2 - Apartamento com elevador Coef. Equiparação com a Base R8 N	U vida (anos)
21	24	MÍNIMO	0,600	60



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

25	37	BAIXO	0,810	60
38	52	NORMAL	1,260	60
53	72	NORMAL ALTO	1,680	60
73	89	ALTO	1,692	60
90	90	FINO	2,172	60

Tabela 2 – “3 – Tipologia - Loja / Sala”

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS		Padrão Construtivo, Tipologia da Edificação Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N		
Nota Atribuída Características Construtivas - lim inferior	Nota Atribuída Características Construtivas - lim Superior	Padrão Construtivo - acordo com su características	3 - Loja/Sala Coef. Equiparaç com a Base R8 N	vida U (anos)
21	24	MÍNIMO	0,600	70
25	37	BAIXO	0,780	70
38	52	NORMAL	0,960	70
53	72	NORMAL ALTO	1,206	70
73	89	ALTO	1,656	60
90	90	FINO	1,872	60

Tabela 2 – “4 – Tipologia - Galpão”

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS		Padrão Construtivo, Tipologia da Edificação Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N		
Nota Atribuída Características Construtivas - lim inferior	Nota Atribuída Características Construtivas - lim Superior	Padrão Construtivo - acordo com su características	4 - Galpão Coef. Equiparaç com a Base R8 N	vida U (anos)



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

21	24	MÍNIMO	0,24	60
25	37	BAIXO	0,36	60
38	52	NORMAL	0,48	60
53	72	NORMAL ALTO	0,726	60
73	89	ALTO	0,972	80
90	90	FINO	1,326	80

Tabela 2 – “5 – Tipologia - Telheiro”

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS		Padrão Construtivo, Tipologia da Edificação Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N		
Nota Atribuída Características Construtivas - lim inferior	Nota Atribuída Características Construtivas - lim Superior	Padrão Construtivo - acordo com su características	5 - Telheiro Coef. Equiparaç com a Base R8 N	vida U (anos)
21	24	MÍNIMO	0,06	50
25	37	BAIXO	0,12	50
38	52	NORMAL	0,18	50
53	72	NORMAL ALTO	0,192	60
73	89	ALTO	0,3	60
90	90	FINO	0,456	60

Tabela 2 – “6 – Tipologia - Galpão Industrial”

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS		Padrão Construtivo, Tipologia da Edificação Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N		
Nota Atribuída Características Construtivas - Lim Inferior	Nota Atribuída Características Construtivas - lim Superior	Padrão Construtivo - acordo com su características	6 - Galp Industrial Coef. Equiparaç com a Base R8 N	vida Util (anc
21	24	MÍNIMO	0,24	60



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

25	37	BAIXO	0,36	60
38	52	NORMAL	0,48	60
53	72	NORMAL ALTO	0,726	60
73	89	ALTO	0,972	80
90	90	FINO	1,326	80

Tabela 2 – “7 – Especial”

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS		Padrão Construtivo, Tipologia da Edificação Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N		
Nota Atribuída Características Construtivas - Lim Inferior	Nota Atribuída Características Construtivas - lim Superior	Padrão Construtivo - acordo com su características	7 - Especial Coef. Equiparaç com a Base R8 N	vida Util (anc
21	24	MÍNIMO	0,24	60
25	37	BAIXO	0,36	60
38	52	NORMAL	0,48	60
53	72	NORMAL ALTO	0,726	60
73	89	ALTO	0,972	60
90	90	FINO	1,326	60

Tabela 2 – “8 – Estacionamento”

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS		Padrão Construtivo, Tipologia da Edificação Coeficiente de Equiparação com a Base R8 N		
Nota Atribuída Características Construtivas - Lim Inferior	Nota Atribuída Características Construtivas - lim Superior	Padrão Construtivo - acordo com su características	8 - Estacionamento Coef. Equiparaç com a Base R8 N	vida U
21	24	MÍNIMO	0,600	60
25	37	BAIXO	0,780	60
38	52	NORMAL	0,960	60



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

53	72	NORMAL ALTO	1,206	60
73	89	ALTO	1,206	60
90	90	FINO	1,206	60

Tabela 3 – A Base R8 N e os projetos / tipologias construtivas, considerados para determinação dos coeficientes de Equiparação

IBAPE - TABELA DE COEFICIENTES - BASE R8N (SINDUSCON)						
CLASSE	GRUPO	Nº	PADRÃO ECONÔMICO	VALOR	Vida	Residual
					(Anos)	%
RESIDENCIAL	BARRACO	1	BARRACO PADRÃO RÚSTICO	0,060	5	0,00%
		2	BARRACO PADRÃO RÚSTICO	0,090	5	0,00%
		3	BARRACO PADRÃO RÚSTICO	0,120	5	0,00%
		4	BARRACO PADRÃO SIMPLES	0,132	10	0,00%
		5	BARRACO PADRÃO SIMPLES	0,156	10	0,00%
		6	BARRACO PADRÃO SIMPLES	0,180	10	0,00%
	CASA	7	CASA PADRÃO RÚSTICO -	0,360	60	20,00%
		8	CASA PADRÃO RÚSTICO	0,420	60	20,00%
		9	CASA PADRÃO RÚSTICO +	0,480	60	20,00%
		10	CASA PADRÃO PROLETÁRIO	0,492	60	20,00%
		11	CASA PADRÃO PROLETÁRIO	0,576	60	20,00%
		12	CASA PADRÃO PROLETÁRIO	0,660	60	20,00%
		13	CASA PADRÃO ECONÔMICO -	0,672	70	20,00%
		14	CASA PADRÃO ECONÔMICO	0,786	70	20,00%
		15	CASA PADRÃO ECONÔMICO +	0,900	70	20,00%
		16	CASA PADRÃO SIMPLES -	0,912	70	20,00%
		17	CASA PADRÃO SIMPLES	1,056	70	20,00%
		18	CASA PADRÃO SIMPLES +	1,200	70	20,00%
		19	CASA PADRÃO MÉDIO -	1,212	70	20,00%
		20	CASA PADRÃO MÉDIO	1,386	70	20,00%
		21	CASA PADRÃO MÉDIO +	1,560	70	20,00%
		22	CASA PADRÃO SUPERIOR -	1,572	70	20,00%
		23	CASA PADRÃO SUPERIOR	1,776	70	20,00%
		24	CASA PADRÃO SUPERIOR +	1,980	70	20,00%



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

		25	CASA PADRÃO FINO -	1,992	60	20,00%
		26	CASA PADRÃO FINO	2,436	60	20,00%
		27	CASA PADRÃO FINO +	2,880	60	20,00%
		28	CASA PADRÃO LUXO	3,336	60	20,00%

Tabela 2 - Continuação

IBAPE - TABELA DE COEFICIENTES - BASE R8N (SINDUSCON)						
CLASSE	GRUPO	Nº	PADRÃO ECONÔMICO	VALOR	Vida (Anos)	Residual (%)
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	29	APTO. PADRÃO ECONÔMICO -	0,600	60	20,00%
		30	APTO. PADRÃO ECONÔMICO	0,810	60	20,00%
		31	APTO. PADRÃO ECONÔMICO +	1,020	60	20,00%
		32	APTO. PADRÃO SIMPLES SE ELEVADOR -	1,032	60	20,00%
		33	APTO. PADRÃO SIMPLES SE ELEVADOR	1,266	60	20,00%
		34	APTO. PADRÃO SIMPLES SE ELEVADOR +	1,500	60	20,00%
		35	APTO. PADRÃO SIMPLES CC ELEVADOR -	1,260	60	20,00%
		36	APTO. PADRÃO SIMPLES CC ELEVADOR	1,470	60	20,00%
		37	APTO. PADRÃO SIMPLES CC ELEVADOR +	1,680	60	20,00%
		38	APTO. PADRÃO MÉDIO SE ELEVADOR -	1,512	60	20,00%
		39	APTO. PADRÃO MÉDIO SE ELEVADOR	1,746	60	20,00%
		40	APTO. PADRÃO MÉDIO SE ELEVADOR +	1,980	60	20,00%
		41	APTO. PADRÃO MÉDIO CC ELEVADOR -	1,692	60	20,00%
		42	APTO. PADRÃO MÉDIO CC ELEVADOR	1,926	60	20,00%
		43	APTO. PADRÃO MÉDIO CC ELEVADOR +	2,160	60	20,00%
		44	APTO. PADRÃO SUPERIOR SE ELEVADOR -	1,992	60	20,00%
		45	APTO. PADRÃO SUPERIOR SE ELEVADOR	2,226	60	20,00%
		46	APTO. PADRÃO SUPERIOR SE ELEVADOR +	2,460	60	20,00%
		47	APTO. PADRÃO SUPERIOR CC ELEVADOR -	2,172	60	20,00%
		48	APTO. PADRÃO SUPERIOR CC ELEVADOR	2,406	60	20,00%
		49	APTO. PADRÃO SUPERIOR CC ELEVADOR +	2,640	60	20,00%
		50	APTO. PADRÃO FINO -	2,652	50	20,00%



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

		51	APTO. PADRÃO FINO	3,066	50	20,00%
		52	APTO. PADRÃO FINO +	3,480	50	20,00%
		53	APTO. PADRÃO LUXO	4,328	50	20,00%

Tabela 2 - Continuação

IBAPE - TABELA DE COEFICIENTES - BASE R8N (SINDUSCON)						
CLASSE	GRUPO	Nº	PADRÃO ECONÔMICO	VALOR	Vida (Anos)	Residual (%)
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	54	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	0,600	70	20,00%
		55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	0,780	70	20,00%
		56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	0,960	70	20,00%
		57	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPL S/ELEVADOR -	0,972	70	20,00%
		58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPL S/ELEVADOR	1,206	70	20,00%
		59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPL S/ELEVADOR +	1,440	70	20,00%
		60	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPL C/ELEVADOR -	1,200	70	20,00%
		61	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPL C/ELEVADOR	1,410	70	20,00%
		62	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPL C/ELEVADOR +	1,620	70	20,00%
		63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉD S/ELEVADOR -	1,452	60	20,00%
		64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉD S/ELEVADOR	1,656	60	20,00%
		65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉD S/ELEVADOR +	1,860	60	20,00%
		66	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉD C/ELEVADOR -	1,632	60	20,00%
		67	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉD C/ELEVADOR	1,836	60	20,00%
		68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉD C/ELEVADOR +	2,040	60	20,00%
		69	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIO S/ELEVADOR -	1,872	60	20,00%
		70	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIO S/ELEVADOR	2,046	60	20,00%
		71	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIO S/ELEVADOR +	2,220	60	20,00%
		72	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIO C/ELEVADOR -	2,052	60	20,00%
		73	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIO C/ELEVADOR	2,286	60	20,00%
		74	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIO C/ELEVADOR +	2,520	60	20,00%
		75	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO -	2,532	50	20,00%
		76	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO	3,066	50	20,00%
		77	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO +	3,600	50	20,00%



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

		78	ESCRITÓRIO PADRÃO LUXO	4,680	50	20,00%
--	--	-----------	------------------------	-------	----	--------

Tabela 2 - Continuação

IBAPE - TABELA DE COEFICIENTES - BASE R8N (SINDUSCON)						
CLASSE	GRUPO	Nº	PADRÃO ECONÔMICO	VALOR	Vida (Anos)	Residual (%)
	GALPÃO	79	GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO -	0,240	60	20,00%
		80	GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO	0,360	60	20,00%
		81	GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO +	0,480	60	20,00%
		82	GALPÃO PADRÃO SIMPLES -	0,492	60	20,00%
		83	GALPÃO PADRÃO SIMPLES	0,726	60	20,00%
		84	GALPÃO PADRÃO SIMPLES +	0,960	60	20,00%
		85	GALPÃO PADRÃO MÉDIO -	0,972	80	20,00%
		86	GALPÃO PADRÃO MÉDIO	1,326	80	20,00%
		87	GALPÃO PADRÃO MÉDIO +	1,680	80	20,00%
		88	GALPÃO PADRÃO SUPERIOR	2,400	80	20,00%
ESPECIAL	COBERTURA	89	COBERTURA PADRÃO SIMPLES -	0,060	20	10,00%
		90	COBERTURA PADRÃO SIMPLES	0,120	20	10,00%
		91	COBERTURA PADRÃO SIMPLES +	0,180	20	10,00%
		92	COBERTURA PADRÃO MÉDIO	0,192	20	10,00%
		93	COBERTURA PADRÃO MÉDIO	0,246	20	10,00%
		94	COBERTURA PADRÃO MÉDIO	0,300	20	10,00%
		95	COBERTURA PADRÃO SUPERIOR	0,312	30	10,00%
		96	COBERTURA PADRÃO SUPERIOR	0,456	30	10,00%
		97	COBERTURA PADRÃO SUPERIOR	0,600	30	10,00%

Observação:

- Foram adotados os projetos 7; 11; 15; 16; 17; 20; 22 como equivalentes as unidades habitacionais tipo casa existentes no cadastro em função de suas características.
- Foram adotados os projetos 29; 30; 31; 34; 35; 37; 38; 41; 44; 47 como equivalentes as unidades habitacionais tipo apartamento existentes no cadastro em função de suas características.
- Foram adotados os projetos 56; 58; 64; 69 como equivalentes as unidades habitacionais tipo sala/escritório, existentes no cadastro em função de suas características.



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

- Foram adotados os projetos 79; 80; 81; 83; 85; 86 como equivalentes as unidades habitacionais tipo galpão, existentes no cadastro em função de suas características.

CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES DE ACORDO COM OS PROJETOS DA BASE R8 N

1. CASA PADRÃO RÚSTICO – (Projeto 7 – Base R8 N)

Construídas geralmente em etapas, sem preocupação com o projeto e sem utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são térreas, ocupam a totalidade do terreno e utilizam materiais básicos. Desprovidas de acabamentos, com deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates, bem como pés diretos aquém dos usuais, normalmente sem estrutura portante. Cobertura em telha de fibrocimento ondulada.

2. CASA PADRÃO PROLETÁRIO - (Projeto 11 – Base R8 N)

Construídas geralmente em etapas, sem preocupação com o projeto e sem utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são térreas e utilizam materiais básicos. Apresentando geralmente apenas os acabamentos essenciais, com deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates, bem como pés diretos aquém dos usuais, normalmente sem estrutura portante. Cobertura em laje pré-moldada, impermeabilizada por processo simples, ou telhas sobre estrutura de madeira.

3. CASA PADRÃO ECONÔMICO + (Projeto 15 – Base R8 N)

Construídas geralmente em etapas, sem preocupação com o projeto e sem utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são térreas e utilizam materiais básicos. Geralmente com todos os acabamentos e sem imperfeições evidentes de prumos, níveis e arremates. Geralmente cobertura em laje de concreto impermeabilizada por processo simples ou telhas sobre estrutura de madeira com forro.

4. CASA PADRÃO SIMPLES - (Projeto 16 – Base R8 N)

Térreas ou assobradas, com projetos que demonstram alguma preocupação com a distribuição interna; geralmente geminadas. Podem apresentar cobertura para serviço e veículo. Utilizam materiais econômicos e simples, sendo construídas em alvenaria e apresentando, na maioria das vezes, estrutura de concreto. Cobertura em laje de concreto ou telhas sobre estrutura de madeira com forro.

5. CASA PADRÃO SIMPLES (Projeto 17 – Base R8 N)

Térreas ou assobradas, com projetos que demonstram alguma preocupação com a distribuição interna; geralmente geminadas. Podem apresentar cobertura para serviço e veículo. Utilizam materiais econômicos e simples, sendo construídas em alvenaria e apresentando, na maioria das vezes, estrutura de concreto. Cobertura em laje de concreto ou telhas sobre estrutura de madeira com forro.

6. CASA PADRÃO MÉDIO (Projeto 20 – Base R8 N)



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

Térreas ou assobradadas, construídas obedecendo a projetos que apresentam preocupação com a fachada e a distribuição interna. Normalmente são geminadas apenas de um lado. Geralmente com uma suíte e, em sobrados, lavabo no térreo. Usualmente apresentam edícula e cobertura para um ou dois veículos. Os materiais e acabamentos são padronizados, geralmente de boa qualidade. Cobertura em telhado, sobre laje

7. CASA PADRÃO SUPERIOR – (Projeto 22 – Base R8 N)

Térreas ou assobradadas, geralmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico esmerado, integrando telhado, fachada e paisagismo. Apresentam sala para dois ambientes, uma suíte e dois dormitórios, dependências completas para emprega e garagem para dois veículos ou mais. Jardim e eventualmente piscina e/ou churrasqueira. Os materiais e acabamentos são de boa qualidade, apresentando alguma personalização.

8. APTO. PADRÃO ECONÔMICO – (Projeto 29 – base R8 N)

Edificação geralmente com dois ou três pavimentos, sem preocupação com estilo arquitetônico, seja de fachada ou funcionalidade. O pavimento térreo pode estar ocupado por destinação diversa. Não possui elevador e normalmente sem portaria ou local para estacionamento. Emprego de mão-de-obra com pouca qualificação. Unidades usualmente compostas de quarto, sala, banheiro e cozinha, podendo ser incluídas neste caso as quitinetes. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e poucos acabamentos, tanto nas áreas comuns como nas privativas.

9. APTO. PADRÃO ECONÔMICO (Projeto 30 – base R8 N)

Edificação geralmente com dois ou três pavimentos, sem preocupação com estilo arquitetônico, seja de fachada ou funcionalidade. O pavimento térreo pode estar ocupado por destinação diversa. Não possui elevador e normalmente sem portaria ou local para estacionamento. Emprego de mão-de-obra com pouca qualificação. Unidades usualmente compostas de quarto, sala, banheiro e cozinha, podendo ser incluídas neste caso as quitinetes. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e poucos acabamentos, tanto nas áreas comuns como nas privativas.

10. APTO. PADRÃO ECONÔMICO + (Projeto 31 – base R8 N)

Edificação geralmente com dois ou três pavimentos, sem preocupação com estilo arquitetônico, seja de fachada ou funcionalidade. O pavimento térreo pode estar ocupado por destinação diversa. Não possui elevador e normalmente sem portaria ou local para estacionamento. Emprego de mão-de-obra com pouca qualificação. Unidades usualmente compostas de quarto, sala, banheiro e cozinha, podendo ser incluídas neste caso as quitinetes. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e poucos acabamentos, tanto nas áreas comuns como nas privativas.



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

11. APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR + (Projeto 34 – base R8 N)

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. 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.

12. APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR – (Projeto 35 – base R8 N)

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. 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.

13. APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR + (Projeto 37 – base R8 N)

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. 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.

14. APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR – (Projeto 38 – base R8 N)

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo ser suíte) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

15. APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR – (Projeto 41 – base R8 N)

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo ser suíte) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

16. APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR – (Projeto 44 – base R8 N)

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente. Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

17. APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR – (Projeto 47 – base R8 N)

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

18. ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO + (Projeto 56 – base R8 N)

Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básicos, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria.

19. ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR (Projeto 58 – base R8 N)

Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento.

20. ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR (Projeto 64 – base R8 N)

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com pouco recuo mínimos e em geral ajardinadas.

21. ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR – (Projeto 69 – base R8 N)

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico.

22. GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO – (Projeto 79 – base R8 N)



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, em geral inferiores a 10 metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

23. GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO (Projeto 80 – base R8 N)

Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, em geral inferiores a 10 metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

24. GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO + (Projeto 81 – base R8 N)

Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, em geral inferiores a 10 metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

25. GALPÃO PADRÃO SIMPLES (Projeto 83 – base R8 N)

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral em torno de 10 metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos.

26. GALPÃO PADRÃO MÉDIO – (Projeto 85 – base R8 N)

Com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superiores a 10 metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas 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.

27. GALPÃO PADRÃO MÉDIO (Projeto 86 – base R8 N)



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

Com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superiores a 10 metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas 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.

ANEXO VII

VALORES DO METRO QUADRADO (M²) DOS TERRENOS E PARÂMETROS PARA AVALIAÇÃO DE TERRENOS

Tabela 01 - Valores Medianos por metro quadrado (m²) dos Bairros – Iniciais antes da aplicação dos Fatores de Infraestrutura.

Código do Cadastro	Nome	VALOR UNITÁRIO M² (R\$)
0	Não informado	200,00
1	Não informado	200,00
2	Águas Brancas	250,00
3	Águas Lindas	250,00
4	Atalaia	400,00
5	Castanheira	250,00
6	Centro	650,00
7	Coqueiro	600,00
8	Coqueiro (40 Horas)	300,00
9	Coqueiro (No Esperança)	600,00
10	Distrito Industrial	250,00
11	Guajará I	450,00
12	Guajará II	450,00
13	Guanabara	450,00
14	Heliolândia	100,00
15	Icuí-Guajará	450,00
16	Jaderlândia	220,00
17	Jibóia Branca	140,00
18	Levilândia	600,00
19	Paar	250,00
20	Aurá	150,00
21	Uma	250,00
22	Curuçambá	250,00
23	Maguari	350,00
24	Anita Gerosa	220,00
25	Cidade Nova	650,00



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

26	Geraldo Palmeira	400,00
27	Julia Seffer	150,00
28	Providência	600,00
29	Não Informado	200,00
30	Não Informado	200,00
31	Não Informado	200,00
32	Não Informado	200,00
33	Não Informado	200,00
34	Não Informado	200,00
35	Não Informado	200,00
36	Não Informado	200,00
37	Não Informado	200,00

Código do Cadastro	Nome	VALOR UNITÁRIO
38	Não Informado	200,00
39	Não Informado	200,00
40	Não Informado	200,00
41	Não Informado	200,00
42	Não Informado	200,00
43	Não Informado	200,00
44	Não Informado	200,00
45	Não Informado	200,00
46	Não Informado	200,00
47	Não Informado	200,00
48	Não Informado	200,00
49	Não Informado	200,00
50	Não Informado	200,00

Observação: Foram obedecidos os códigos constantes no cadastro.

Tabela 2 – Fator Localização (L)

FATOR LOCALIZAÇÃO NA QUADRA (L)		
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	FATOR
0	sem informação	1,00
1	Esquina com 3 testadas	1,40
2	Esquina com 2 testadas	1,20
3	Normal	1,00
4	Normal com 2 testadas	1,20
5	Vila encravado	0,80



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

Tabela 3 – Fator Topografia(T)

FATOR TOPOGRAFIA (T)		
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	FATOR
0	sem informação	0,85
1	Plano	1
2	Aclive	0,85
3	Declive	0,85
4	Irregular	0,7

Tabela 4 – Fator Pedologia (P)

FATOR PEDOLOGIA (P)		
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	FATOR
0	sem informação	0,8
1	Alagado	0,6
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	FATOR
2	Inundável	0,7
3	Rochoso	0,8
4	Argiloso	1
5	Arenoso	1
6	Combinação dos demais	0,8

Tabela 5 - Fatores de Infraestrutura (FI)

Tabela 5.1 - ESGOTO - COLETA			PESO	NOTA
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	FATOR	21,33%	
0	sem informação	0,25		0,05332
1	Fossas/sumidouros	0,5		0,10665
2	Rede publica	1		0,2133
Tabela 5.2 - ÁGUA - DISTRIBUIÇÃO			PESO	NOTA
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	FATOR	12,58%	
0	sem informação	0,25		0,03144
1	Poço	0,5		0,06289
2	Rede publica	1		0,12577
Tabela 5.3 - TELEFONIA E LÓGICA			PESO	NOTA



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

CÓDIGO	DESCRIÇÃO	FATOR	4,48%	
0	sem informação	0,25		0,01121
1	Sim	1		0,04483
2	Não	0,5		0,02241

Tabela 5.4 - ENERGIA ELÉTRICA			PESO	NOTA
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	FATOR	16,14%	
0	sem informação	0		0
1	Sim	1		0,16135
2	Não	0		0

Tabela 5.5 - COLETA DE LIXO			PESO	NOTA
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	FATOR	1,60%	
0	sem informação	0		0
1	Sim	1		0,01601

Tabela 5.5 - COLETA DE LIXO			PESO	NOTA
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	FATOR	1,60%	
2	Não	0		0

Tabela 5.6 - SISTEMA VIÁRIO - PAVIMENTAÇÃO			PESO	NOTA
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	FATOR	41,31%	
0	sem informação	0,4		0,16524
1	Terra simples	0,4		0,16524
2	Massa asfáltica	0,8		0,33047
3	Concreto asfáltico	1		0,41309
4	Leito natural	0,4		0,16524
5	Revestimento primário	0,8		0,33047
6	Poliedro/bloket	0,8		0,33047
7	Estiva	0,7		0,28916

Tabela 5.7 - ARBORIZAÇÃO			PESO	NOTA
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	FATOR	0,39%	



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

0	sem informação	0		0
1	Sim	1		0,00391
2	Não	0		0

Tabela 5.8 - GUIAS E SARJETAS			PESO	
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	FATOR	2,17%	
0	sem informação	0,5		0,01087
1	Sim	1		0,02174
2	Não	0,5		0,01087
SOMATÓRIO DOS PESOS DA INFRAESTRUTURA			100,00%	

OBSERVAÇÃO:

- Não há informação no cadastro quanto a infraestrutura de Drenagem.

Tabela 6 - Fatores de Tamanho.

	PESOS DO FATOR (H)
O Fator de referência corretivo por tamanho do terreno e dimensionamento busca equivalência entre terrenos a partir da constatação que o valor dos terrenos com áreas superiores a 2.000m² tende a ser, proporcionalmente, menor que o valor do lote padrão.	
De 2.001 m ² até 3.000 m ²	1,00
De 3.001 m ² até 4.000 m ²	0,95
De 4.001 m ² até 5.000 m ²	0,90
De 5.001 m ² até 6.000 m ²	0,85
De 6.001 m ² até 7.000 m ²	0,80
De 7.001 m ² até 8.000 m ²	0,70
De 8.001 m ² até 9.000 m ²	0,60
De 9.001 m ² até 10.000 m ²	0,50
De 10.001 m ² até 15.000 m ²	0,40
De 15.001 m ² até 20.000 m ²	0,30
Acima 20.001 m ²	0,20



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

Tabela 7 – Fator Condomínio

ITEM	DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO	ENDEREÇO	BAIRRO	COEFICIENTE DE MAJORAÇÃO
1	AMAZON GARDEN	AVENIDA CIDADE DE AFU 719	LEVILÂNDIA	1,02
2	AQUAVILLE	AVENIDA GOVERNADOR HÉLIO GUEIROS	COQUEIRO	1,01
3	ASPHA VILLE	BR 316 KM 08	CENTRO	1,01
4	ATLANTA	ESTRADA DA VILA NOV 250	CIDADE NOVA	1,00
5	BIARRITZ	RODOVIA MARIO COVA 1455	COQUEIRO	1,00
6	BOSQUE METRÓPOLOE	UNNAMED ROAD	COQUEIRO	1,00
7	BOSQUE SOLARE	768, ALAMEDA SÃO JORGE 716	COQUEIRO	1,00
8	BOSQUE VILLE	RUA SÃO JORGE, 49	COQUEIRO	1,00
9	CASTANHEIRA	PASSAGEM SÃO PEDRO 43	ATALAIA	1,03
10	CHÁCARA ROSA DO CAMPO	ESTRADA DA VILA NOVA	COQUEIRO	1,00
ITEM	DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO	ENDEREÇO	BAIRRO	COEFICIENTE DE MAJORAÇÃO
11	CITY PARK	RUA JOAQUIM LOPEZ BASTOS, 1414	ATALAIA	1,00
12	CONJUNTO AMAZON VILLE	RUA TERCEIRA RURAL, 12	DISTRITO INDUSTRIAL	1,00
13	CONJUNTO RESIDENCIAL TUCURUVI	RUA DOIS	COQUEIRO	1,00
14	COSTA ROMÂNTICA	ALAMEDA SÃO JORGE, 33	COQUEIRO	1,00
15	DENISE MELLO	BR 316, 3011	CENTRO	1,00
16	ECO INDEPENDÊNCIA,	QUINTA RUA, ESTRADA D MAGUARI, 225	CENTRO	1,00
17	ECOPARQUE	RODOVIA BR 316, 5010	ÁGUAS LINDAS	1,00
18	ECOVILLE	RUA SANTO ANTÔNIO 46	COQUEIRO	1,02
19	ED. METRÓPOLE	ALAMEDA SÃO PEDRO, 28 468	COQUEIRO	1,00
20	EUROVILLE	BR 316, KM 8 S/N	ÁGUAS BRANCAS	1,00
21	FIT COQUEIRO	RODOVIA MARIO COVA 1500	COQUEIRO	1,00
22	FIT MIRANTE DO LAGO	AVENIDA ARTERIAL 5- 333	CIDADE NOVA	1,00
ITEM	DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO	ENDEREÇO	BAIRRO	COEFICIENTE DE MAJORAÇÃO



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

23	FLOR DE LIS	RUA TERCEIRA RURA 1716-1870	DISTRITO INDUSTRIAL	1,00
24	FLOR DO ANANI - ZON NORTE	AVENIDA ZACARIAS I ASSUNÇÃO, 683	CENTRO	1,00
25	GRANDES LAGOS	PASSAGEM SÃO PEDRO	ATALAIA	1,00
26	GREEN GARDEN	RODOVIA MARIO COVA 1426	COQUEIRO	1,04
27	IDEAL BR	PASSAGEM DANIE PAULINO, 103	GUANABARA	1,00
28	IDEAL SAMAMBAIA	AVENIDA GOVERNADOC HÉLIO GUEIRO, 100	COQUEIRO	1,00
29	ILHAS DO ATLÂNTICO	AVENIDA GOVERNADOC HÉLIO GUEIRO, 1551	40 HORAS (COQUEIRO)	1,00
30	ILHAS DO CARIBE	ALAMEDA SÃO JORGE, 185	COQUEIRO	1,00
31	ILHAS DO PARÁ	RUA ROSA VERMELHA, 17	GUANABARA	1,00
32	ILHAS DO PARÁ - RIOS D PARÁ	BR 316, KM 07 AVENID ANANIN S/N	CENTRO	1,00
ITEM	DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO	ENDEREÇO	BAIRRO	COEFICIENTE I MAJORAÇÃO
33	JARDIM AMAZÔNIA 02	RUA DOIS DE JUNHO S PRÓXIMO AO COPM	ÁGUAS BRANCAS	1,00
34	JARDIM ANANIN	AVENIDA HÉLIO GUEIRO 10	COQUEIRO (4 Horas)	1,02
35	JARDIM CAMPO GRANDE	ALA A, RESIDENCIA JARDIM CAMPO GRAND ESTRADA DO MAGUARI	CENTRO	1,00
36	JARDIM ITABIRA	ESTRADA ITABIRA, 20	CENTRO	1,00
37	JARDIM TROPICAL	AVENIDA TROPICAL 2-64	GUANABARA	1,02
38	JUSCELINO KUBITSCHKE	AVENIDA PRINCIPAL, 61 796	AURÁ	1,00
39	LAGO AZUL	RUA RESIDENCIAL LAG AZUL 1540	LEVILÂNDIA	1,04
40	LIKE RESIDENCE	PASSAGEM DO SOL, 250	CENTRO	1,00
41	MORADAAS CLUB RIOS D PARÁ	AVENIDA ANANIN	LEVILÂNDIA	1,00
42	MULT MAGUARI	PASSAGEM SÃO PEDRO, 10	MAGUARI	1,00
43	NEO COLORI	RODOVIA MÁRIO COVA 638	COQUEIRO	1,00
44	NEW VILLE	RUA DO FIO, 498-522	LEVILÂNDIA	1,00
45	NOVA AMÉRICA	PASSAGEM SÃO PEDRO	COQUEIRO	1,00
46	ÓASIS	AVENIDA TROPICAL 2-64	GUANABARA	1,04
47	PARK ITÁLIA	PASSAGEM COQUEIRO 1	COQUEIRO	1,02
48	PARQUE DOS COQUEIROS	PASSAGEM ESPORTIVA	COQUEIRO	1,00



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

49	PAULO FONTELES 01	RESIDENCIAL FONTELES, 1	PAUL CENTRO	1,00
50	PLENO COMERCIAL	BR 316, KM 8 S/N	CENTRO	1,00
51	PORTAL	TRAVESSA SANTA MARIA 1480	CENTRO	1,02
52	PORTAL DO AURÁ	TRAVESSA SANTA MARIA 1480	CENTRO	1,00
53	PORTO MARINA	TRAVESSA DO PORTO 17232	CENTRO	1,02
54	PRIVILEGE RESIDENCE	RUA BOM SOSSEGO, 330	CENTRO	1,00
ITEM	DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO	ENDEREÇO	BAIRRO	COEFICIENTE DE MAJORAÇÃO
55	QUINTA DAS ORQUÍDEAS	AVENIDA GOVERNADOR HÉLIO GUEIROS, 400	JIBÓIA BRANCA	1,00
56	QUINTAS CASTANHEIRAS	KM 03 Nº 1865 BR 316	ATALAIA	1,00
ITEM	DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO	ENDEREÇO	BAIRRO	COEFICIENTE DE MAJORAÇÃO
57	IMPERIAL PARK	2ª RUA RURAL, 14	DISTRITO INDUSTRIAL	1,00
58	RESIDENCIAL AMETISTA	RODOVIA MÁRIO COVA 1175	COQUEIRO	1,01
59	RESIDENCIAL ARBRE	AVENIDA HÉLIO GUEIROS 340	COQUEIRO (4 Horas)	1,03
60	RESIDENCIAL BEM VIVER	RUA BOM SOSSEGO, 330	CENTRO	1,00
61	RESIDENCIAL CHÁCARA TERRA NOVA	ALAMEDA PERNAMBUCO	COQUEIRO	1,01
62	RESIDENCIAL JARDIM DO SOL 2	4 RUA RURAL, 168	DISTRITO INDUSTRIAL	1,00
63	RIO LEBLON	RODOVIA MÁRIO COVA 2430	COQUEIRO	1,00
64	RONDON	RUA CANELAS, 7	GUANABARA	1,00
65	ROSA DO CAMPO	ESTRADA DA VILA NOVA 09	COQUEIRO	1,00
66	SAINT MORITZ	RODOVIA MÁRIO COVA 1400	COQUEIRO	1,00
67	SUMMER VILLE	ESTRADA DA VILA NOVA	CIDADE NOVA	1,00
68	SANTA FELICIDADE	BR 316, 5700	ÁGUAS LINDAS	1,00
69	SKY VILLE	RUA SANTA MARIA, 38	ATALAIA	1,00
70	SUPERLIFE	QUINTAS DAS CARMITAS 238	CENTRO	1,00
71	TUCURUVI	RUA DOIS	COQUEIRO	1,02
72	VARANDA CASTANHEIRA	BR 316, KM 01, 1760	ATALAIA	1,00



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

73	VILA ROMA	RODOVIA MÁRIO COVA 225	COQUEIRO	1,00
74	VILA CALABRIA	AVENIDA RICADO BORGE 1886	GUANABARA	1,03
75	VILE BORGHESE	RODOVIA MÁRIO COVA 900	COQUEIRO	1,00
76	VILLA FIRENZE	AVENIDA HÉLIO GUEIRO 135	CENTRO	1,04
77	VILLE AMESTISTA	PASSAGEM SÃO PAULO, 4	ATALAIA	1,00
78	VILLE CRISTAL	AVENIDA HÉLIO GUEIRO 80	40 HORAS (COQUEIRO)	1,00
79	VILLE FRANÇA	ESTRATA ITABIRA, 126-160	CENTRO	1,02
80	VITÓRIA MAGUARI	ESTRADA DO MAGUARI, 1	CENTRO	1,00
ITEM	DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO	ENDEREÇO	BAIRRO	COEFICIENTE DE MAJORAÇÃO
81	VIVER ANANINDEUA	ESTRADA DO MAGUARI, 7	CENTRO	1,00
82	ECOPARADISE	AVENIDA RICADO BORGE 2500	GUANABARA	1,03
83	CYPRESS GARDEN	AVENIDA MARIO COVA DO LADO DO VILA FIRENZE	CENTRO	1,04

ANEXO VIII

FÓRMULAS PARA CÁLCULO DOS VALORES VENAIIS FINAIS LINEARIZADOS

I. Para o cálculo do valor venal, base para IPTU, foi adotado o Coeficiente de Linearização, assim descrito:

a) Coeficiente de Linearização: valor CL= 3.

O cálculo do valor venal final seguirá as seguintes condições:

a) Se Valor Venal da base 2022 for igual a zero, adota-se o como valor venal para 2023, o calculado (modelo de avaliação) pela expressão, constante no Anexo I:

$$\text{VVL 2023} = (\text{VT} \times \text{FI}) + \text{VE}, \text{ onde:}$$

VVL 2023= Valor Venal Linearizado, do Imóvel base para IPTU.

VT = Valor do Terreno

VE = Valor da Edificação

FI = Fração ideal



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

b) Se valor venal da base 2022 multiplicado por “CL” (coeficiente de linearização) for maior que o calculado para base 2023 (modelo de avaliação), adota-se o valor venal para base de IPTU, calculado pela expressão:

VVL 2023 = (VT x FI) + VE, onde:

VVL 2023 = Valor Venal Linearizado do Imóvel Base de IPTU do Imóvel 2023

VT = Valor do Terreno

VE = Valor da Edificação

FI = Fração ideal

c) Se valor venal da base 2022 multiplicado por “CL” (coeficiente de linearização), for menor que o calculado para base de IPTU 2023, adota-se o valor venal calculado pela expressão:

VVL 2023 = VV 2022 x CL, onde:

VVL 2023 = Valor Venal Linearizado, do Imóvel Base de IPTU do Imóvel 2023

VV 2022 = Valor Venal da Base 2022

CL = Coeficiente de linearização.

Desta forma, obtêm-se uma distribuição dos novos valores venais em torno de uma reta (distribuição linear), no valor venal e conseqüentemente do IPTU.

ANEXO IX

PROCEDIMENTO PARA CÁLCULO DO IPTU DOS IMÓVEIS EDIFICADOS E TERRITORIAIS

1. Procedimentos de Cálculo do IPTU dos Imóveis Edificados e Territoriais em 2023

Valor IPTU 2023 = VVL 2023 x Alíquota por tipologia 2023; onde

- VVL2023 = Valor Venal Linearizado Base de IPTU, calculado para 2023.
- Alíquota para imóveis edificados 2023; ou alíquota para imóveis territoriais 2023.

2. Procedimentos de Cálculo dos IPTU's dos Imóveis Edificados e Territoriais em 2024

Valor IPTU 2024 = VVL2024 x Alíquota tipologia 2024



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

- Alíquota para imóveis edificados 2024; ou alíquota para imóveis territoriais 2024.
- $VVL\ 2024 = VVL\ 2023 + VVL\ 2023 \times UPF-PA\ 2023$
- $VVL2024 =$ Valor Venal Linearizado Base de IPTU, calculado para 2024.

3. Procedimentos de Cálculo dos IPTU's dos Imóveis Edificados e Territoriais em 2025

Valor IPTU 2025 = VVL2025 x Alíquota tipologia 2025

- Alíquota para imóveis edificados 2025; ou alíquota para imóveis territoriais 2025.
- $VVL\ 2025 = VVL\ 2024 + VVL\ 2024 \times UPF-PA\ 2023$
- $VVL2025 =$ Valor Venal Linearizado Base de IPTU, calculado para 2025.

4. Procedimentos de Cálculo dos IPTU's dos Imóveis Edificados e Territoriais em 2026

Valor Iptu 2026 = VVL2026 x Alíquota tipologia 2026

- Alíquota para imóveis edificados 2026; ou alíquota para imóveis territoriais 2026.
- $VVL\ 2026 = VVL\ 2025 + VVL\ 2025 \times UPF-PA\ 2025$
- $VVL2026 =$ Valor Venal Linearizado Base de IPTU, calculado para 2026.

5. Procedimentos de Cálculo dos IPTU's dos Imóveis Edificados e Territoriais em 2027

Valor IPTU 2027 = VVL2027 x Alíquota tipologia 2027

- Alíquota para imóveis edificados 2027; ou alíquota para imóveis territoriais 2027.
- $VVL\ 2027 = VVL\ 2026 + VVL\ 2026 \times UPF-PA\ 2026$
- $VVL2027 =$ Valor Venal Linearizado Base de IPTU, calculado para 2027.

6. Procedimentos de Cálculo dos IPTU's dos Imóveis Edificados e Territoriais em 2028

Valor IPTU 2028 = VVL2028 x Alíquota tipologia 2028

- Alíquota para imóveis edificados 2028; ou alíquota para imóveis territoriais 2028.
- $VVL\ 2028 = VVL\ 2027 + VVL\ 2027 \times UPF-PA\ 2027$
- $VVL2028 =$ Valor Venal Linearizado Base de IPTU, calculado para 2028.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

7. Procedimentos de Cálculo dos IPTU's dos Imóveis Edificados e Territoriais em 2029

Valor IPTU 2029 = VVL2029 x Alíquota tipologia 2029

- Alíquota para imóveis edificados 2029; ou alíquota para imóveis territoriais 2029.
- $VVL\ 2029 = VVL\ 2028 + VVL\ 2028 \times UPF-PA\ 2028$
- VVL2029 = Valor Venal Linearizado Base de IPTU, calculado para 2029.

ANEXO X

METODOLIGIA UTILIZADA - MÉTODO EVOLUTIVO – BASE R8 N

Conceitualmente, o valor a ser identificado nos trabalhos técnicos se apoia nos princípios ditados pela Norma Brasileira NBR 14.653 – AVALIAÇÃO DE BENS, segundo a qual o valor de um bem é determinado em função da metodologia aplicável que, por sua vez, depende da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

O método evolutivo, utilizado neste processo de atualização da PGV – Planta Genérica de valores, para os imóveis edificados, identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, benfeitoria, sua idade aparente, o percentual residual ao final de sua vida útil, o estado de conservação associado a um percentual de depreciação.

O método comparativo de dados de mercado, neste caso específico, o tratamento por fatores foi utilizado para determinação dos valores dos terrenos, dado a quantidade de elementos amostrais disponíveis ao longo da malha urbana.

Segundo a definição que consta da Parte 2 da citada NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS, o valor de mercado é a: “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

No item 8.2.1 da NBR 14.653-2:2011 é preconizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

8.2.1.1 Planejamento da pesquisa

8.2.1.2 Identificação das variáveis do modelo



**ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO**

8.2.1.3 Levantamento de dados de mercado

8.2.1.4 Tratamento de dados

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

“Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão. Outras ferramentas analíticas para a indução do comportamento do mercado, consideradas de interesse pelo engenheiro de avaliações, tais como regressão espacial, análise envoltória de dados e redes neurais artificiais, podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente”.

No item 8.2.4 da NBR 14.653-2:2011 é preconizado o Método Evolutivo:

8.2.4 Método evolutivo

8.2.4.1 A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$VI = (VT + VB) \cdot FC$ onde:

VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno; VB é o valor da benfeitoria; FC é o fator de comercialização.

8.2.4.2 A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) Após a elaboração dos vários estudos do IBAPE/SP, com o objetivo de avaliar benfeitorias urbanas para fins de obtenção do valor de mercado. O último, “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, com os coeficientes atualizados em função da base R8N pelo SINDUSCON.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

Considerando que a NBR 14.653 é de abrangência nacional, prevendo a apropriação das benfeitorias pela quantificação de custo para a qual existem estudos baseados em projetos desenvolvidos (CUB) e válidos para todo o território nacional, é possível estabelecer relações fixas entre os valores das edificações do estudo do IBAPE/SP e os custos unitários estaduais.

Através da correlação entre os valores unitários R8N de São Paulo e os de cada Estado é possível redefinir os intervalos de valores apresentados na tabela de coeficientes do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, adequando-os a cada situação regional.

Esta tabela da base R8 N, está conforme tabela 2 do Anexo VI, tendo sido redefinida, através da verificação das características Regionais, encontradas durante os trabalhos de elaboração desta avaliação de massa que compõem esta PGV.