



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

LEI COMPLEMENTAR Nº 3.207, DE 13 DE DEZEMBRO DE 2021.

Dispõe sobre a Criação da Nova Planta Genérica de Valores do Município de Ananindeua, e dá outras providências.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE ANANINDEUA** estatui e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica aprovada a Planta Genérica de Valores de Ananindeua, elaborada nos termos do artigo 11 da Lei Complementar nº 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 2022.

Art. 2º. Para efeitos de tributação do IPTU, os valores venais apurados nesta Lei Complementar serão processados em conformidade com 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, foram obtidos por meio de pesquisa de mercado realizada no município e valores informados pelo órgão fazendário municipal, são os constantes no Anexo II, Tabela Única, 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 no Anexo IV e respectivas Tabelas, 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 V desta Lei Complementar.

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 no Anexo II, Tabela Única 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.

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 respectivas Tabelas, partes integrantes desta Lei Complementar:

I - Anexo I – Fórmula para cálculo do valor venal do imóvel;

II – Anexo II – Tabela dos preços dos terrenos:

a) Tabela Única – Preços em R\$/M² de terrenos/áreas/logradouro.



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

III – Anexo III – Fatores de Correções dos Terrenos:

- a)** Tabela I - Valores de referência para fator corretivo de topografia do terreno “T”;
- b)** Tabela II - Valores de referência para fator corretivo de localização dentro da malha urbana “I”;
- c)** Tabela III - Fator Corretivo de Glebas e/ou Terrenos (FCG/T) por tamanho do terreno “H”.

IV - Anexo IV – Valores de Acordo com o Padrão Construtivo:

- a)** Tabela I – Valor em R\$/M² R8 N – CUB PA outubro/2021;
- b)** Tabela II – Coeficientes de Equiparação “C” com a Base R8 N;
- c)** Tabela III – Valor do R\$/M² da Construção Equiparada a Base R8 N;
- d)** Tabela IV – Coeficientes de Depreciação adotados (Metodologia Ross & Heydeck)

V – Anexo V – Cálculo dos Valores Venais finais aplicando o Coeficiente de Linearização.

VI – Anexo VI - Metodologia Utilizada - Método Evolutivo – Base R8 N.

Art. 9º. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 10. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, surtindo seus efeitos em 1º de janeiro de 2022.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ANANINDEUA/PA, 13 de dezembro de 2021.

**DANIEL BARBOSA SANTOS
Prefeito Municipal de Ananindeua**



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I

FÓRMULAS PARA CÁLCULO DO VALOR VENAL DE TERRENOS E/OU LOTES E DAS EDIFICAÇÕES

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

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

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."

- 2) Fórmula para cálculo de fração ideal:

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

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.

- 3) O valor do terreno (VT) será determinado pela seguinte fórmula:

$$VT = AT \times Vm^2 \times T \times I \times H, \text{ onde:}$$

VT = Valor do Terreno;

AT = Área do Terreno;

Vm² = Valor do metro quadrado do terreno;

T = Fator corretivo de Topografia;



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

I = Fator corretivo de Localização dentro da malha urbana;

H = Fator corretivo para o tamanho de Glebas/Terrenos;

3.1) Os coeficientes de correção (T, I e H) aplicados no valor do M² (Tabela Única do Anexo II), são os constantes do Anexo III, Tabelas I, II, III desta Lei Complementar.

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

VE = A x VA x C x PR(%) ou **VE = A x VD**, onde:

VD = VA x C x PR(%);

VE = Valor da Edificação;

A = Área total da edificação, constante no BIC;

VA = Valor do m² construído de acordo com o valor do CUB padrão R8 N;

C = Fator de equiparação que traz o valor da Base R8 N, para padrão construtivo do imóvel avaliado.

PR (%), que associa: de acordo com a pontuação do BIC, fatores de conservação, idade aparente, vida útil do imóvel e seu percentual residual.

VD = Valor Depreciado.



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

ANEXO II

TABELA ÚNICA

PREÇOS DO M²/R\$ DE TERRENOS/ÁREAS/LOGRADOURO

BAIRRO	VALOR UNITÁRIO DO M²/R\$
Aguas Brancas	600,00
Águas Lindas	600,00
Anita Gerosa	350,00
Atalaia	150,00
Aurá	150,00
Castanheira	150,00
Centro	900,00
Coqueiro	600,00
Coqueiro (Nova)	150,00
Curuçambá	600,00
Distrito Industrial	600,00
Em Branco	350,00
Guajará I	150,00
Guajará II	150,00
Guanabara	150,00
Heliolândia	600,00
Icuí-Guajará	350,00
Jaderlândia	150,00
Jibóia Branca	150,00
Levilândia	600,00
Maguari	600,00



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

Outros/não informado	150,00
Paar	600,00
Uma	150,00

ANEXO III

FATORES DE CORREÇÕES DOS TERRENOS

TABELA I

Valores de referência para fator corretivo de Topografia do terreno "T"

FATOR DE CORREÇÃO – TOPOGRAFIA "T"	
SITUAÇÃO DO TERRENO	FATOR DE CORREÇÃO
ACLIVE	0,9
DECLIVE	0,9
SEM INFORMAÇÃO	0,9
IRREGULAR	0,9
PLANO	1
ACLIVE	0,9

TABELA II

Valores de referência para fator corretivo de Índice de Localização dentro da Malha Urbana "I"

BAIRRO	FATOR CORRETIVO LOCALIZAÇÃO
Águas Brancas	0,80
Águas Lindas	0,80
Anita Gerosa	0,60
Atalaia	0,40



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

Aurá	0,40
Castanheira	0,40
Centro	1,00
Coqueiro	0,80
Coqueiro (Nova)	0,40
Curuçambá	0,80
Distrito Indust	0,80
Guajará I	0,40
Guajará II	0,40
Guanabara	0,40
Heliolândia	0,80
Icuí-Guajará	0,60
Jaderlândia	0,40
Jibóia Branca	0,40
Levilândia	0,80
Maguari	0,80
Nao informado	0,60
Paar	0,80
Uma	0,40

TABELA III

Fator Corretivo de Glebas e/ou Terrenos (FCG/T) por tamanho do terreno “H”

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 3.000m ² tende a ser, proporcionalmente, menor que o valor do lote padrão.	PESOS DO FATOR (H)
De 2.001 m ² Até 3.000 m ²	



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

	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

ANEXO IV

VALORES DA EDIFICAÇÃO DE ACORDO COM PADRÃO CONSTRUTIVO

TABELA I

VALOR (R\$/M²) R8 N – CUB PA OUTUBRO 2021

PADRÃO NORMAL	
R-1	2187,1
PP-4	2089,09
R-8	1.752,63
R - 16	1770,85

TABELA II

COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO “C” COM A BASE R8 N

Padrão Construtivo	Coeficiente de Equiparação com a base R8 N	Padrão Econômico	Classe, Grupo e Projeto
Em Branco	0,672	Casa padrão econômico -	Classe Residencial, grupo , casa, N° 13
FN - Fino (Apart/Loja/Esc)	2,652	Apto. Padrão fino -	Classe Residencial, grupo , apartamento, N°50
FN - Fino (Galp/Indust)	2,400	Galpão padrão superior	Classe Comercial / Serviço Industrial, grupo:



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

			galpão, Nº88
FN - Fino (Resid)	1,992	Casa padrão fino -	Classe Residencial, grupo :casa, Nº25
LX - Luxo (Apart/Loja/Esc)	4,328	Apto. Padrão luxo	Classe Residencial, grupo: apartamento, Nº53
LX - Luxo (Resid)	3,336	Casa padrão luxo	Classe Residencial, grupo:casa, Nº28

Padrão Construtivo	Coefficiente de Equiparação com a base R8 N	Padrão Econômico	Classe, Grupo e Projeto
MC - Médio comercial (Apart/Lo	1,452	Escritório padrão médio s/elevador -	Classe Comercial / Serviço Industrial, grupo: Escritório, Nº63
MC - Médio comercial (Galp/Ind	0,972	Galpão padrão médio -	Classe Comercial / Serviço Industrial, grupo: galpão, Nº85
MC - Médio comercial (Resid)	1,212	Casa padrão médio -	Classe Residencial, grupo:casa, Nº19
MC - Médio comercial (Telh/Est	0,726	Galpão padrão simples	Classe Comercial / Serviço Industrial, grupo: galpão, Nº83
MD - Modesto	0,810	Apto. Padrão	Classe Residencial,



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

(Apart/Loja/Esc)		econômico	grupo , apartamento, Nº30
MD - Modesto (Galp/Indust)	0,492	Galpão padrão simples -	Classe Comercial / Serviço Industrial, grupo: galpão, Nº82
MD - Modesto (Resid)	0,672	Casa padrão econômico -	Classe Residencial, grupo:casa, Nº13
MD - Modesto (Telh/Estac)	0,360	Galpão padrão econômico	Classe Comercial / Serviço Industrial, grupo: galpão, Nº80
MI - Médio inferior (Apart/Loj)	1,746	Apto. Padrão médio sem elevador	Classe Residencial, grupo , apartamento, Nº39
MI - Médio inferior (Resid)	1,212	Casa padrão médio -	Classe Residencial, grupo:casa, Nº19
MI - Médio inferior (Telh/Esta)	0,360	Galpão padrão econômico	Classe Comercial / Serviço Industrial, grupo: galpão, Nº80
MM - Madeira modesta (Resid)	0,132	Barraco padrão simples -	Classe Residencial, grupo:barraco, Nº4



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

Padrão Construtivo	Coefficiente de Equiparação com a base R8 N	Padrão Econômico	Classe, Grupo e Projeto
MP - Madeira proletária (Resid)	0,090	Barraco padrão rústico	Classe Residencial, grupo:barraco, Nº2
MS - Médio superior (Apart/Loj)	1,926	Apto. Padrão médio com elevador	Classe Residencial, grupo , apartamento, Nº42
MS - Médio superior (Resid)	1,560	Casa padrão médio +	Classe Residencial, grupo:casa, Nº21
MS - Médio superior (Telh/Esta)	0,726	GALPÃO PADRÃO SIMPLES	Classe Comercial / Serviço Industrial, grupo: galpão, Nº83
Nao informado	0,672	CASA PADRÃO ECONÔMICO -	Classe Residencial, grupo:casa, Nº13
PR - Proletário (Resid)	0,090	BARRACO PADRÃO RÚSTICO	Classe Residencial, grupo:barraco, Nº2
PR - Proletário (Telh/Estac)	0,360	GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO	Classe Comercial / Serviço Industrial, grupo: galpão, Nº80
Sem Informação	0,9	CASA PADRÃO ECONÔMICO +	Classe Residencial, grupo:barraco, Nº15



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

Nota: Descritivo das Características construtivas do Padrão Econômico, Classe, Grupo e Projeto constantes nesta Tabela.

Casa Padrão Econômico – (nº 13): 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.

Apto. Padrão fino – (nº 50): Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementadas com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente. Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes.

Galpão padrão superior – (Nº 88): Com um pavimento ou mais, pé-direito elevado e vão de grandes proporções, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras.

Casa padrão fino – (Nº 25): Implantadas em terrenos com amplas dimensões, totalmente isoladas. O estilo e os materiais de acabamento obedecem a uma linguagem arquitetônica definida. Compostas de três salas ou mais (estar, jantar, sala de TV), quatro dormitórios ou mais, pelo menos duas suítes, uma delas com closet, lavabo, sala de almoço, cozinha com despensa, adega e dependências de empregados. Tratamento paisagístico, garagem para três ou mais veículos, normalmente piscina e churrasqueira.

Apto. Padrão luxo – (Nº 53): Edifícios com linhas arquitetônicas exclusivas e estilo diferenciado, atendendo a projeto arquitetônico singular, com áreas privativas e sociais amplas e bem planejadas, caracterizados pela natureza excepcionalmente nobre dos materiais e dos revestimentos utilizados. Elevadores de marca reputada, com acessos e circulação independentes para a parte social e de serviço. Saguão social amplo e pé direito elevado, dotado de materiais de acabamento e decoração esmerados e controlado com sistema de vigilância por TV. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e atendendo projeto paisagístico, em geral contendo área de lazer completa. Fachadas com tratamento arquitetônico em concreto aparente ou revestimentos com massa raspada, massa texturizada, granito ou



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

material equivalente. Unidades amplas, normalmente uma por andar, podendo ser duplex ou triplex, com preocupação especialmente voltada na disposição dos ambientes caracterizada pela circulação diferenciada nas áreas social, íntima e de serviço. Contendo salas para diversos ambientes (estar, jantar, íntima, lareira, almoço, biblioteca), pelo menos quatro suítes, com "closet", sendo uma máster, cozinha, despensa e área de serviço com instalações completas para empregados, além de varandas nas quais podem estar incluídas churrasqueiras e piscina privativas. Normalmente quatro ou mais vagas de estacionamento por unidade, além de outras para visitantes.

CASA PADRÃO LUXO – (nº 28): Implantadas em terrenos com amplas dimensões, totalmente isoladas. O estilo e os materiais de acabamento obedecem a uma linguagem arquitetônica definida. Os acabamentos e a distribuição dos ambientes têm características personalizadas. Possuem, no mínimo, os seguintes ambientes: quatro salas (estar, jantar, escritório e som/TV), quatro ou mais suítes, sendo uma máster, lavabo, sala de almoço, cozinha, despensa, adega e dependências completas para empregados. Tratamento paisagístico, piscina com vestiário e dependências para lazer, eventualmente quadra esportiva. Garagem para quatro veículos ou mais.

ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR – (nº 63): 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.

GALPÃO PADRÃO MÉDIO – (Nº 85): 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.

CASA PADRÃO MÉDIO – (Nº 19): 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.

GALPÃO PADRÃO SIMPLES (Nº83): 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.



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

Apto. Padrão econômico (nº 30): 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.

Galpão padrão simples – (nº 82): 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.

Galpão padrão econômico (Nº 80): 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.

Apto. Padrão médio sem elevador (Nº 39): 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.

Barraco padrão simples – (Nº 4): Típicos de favela e podendo ter mais de um cômodo, possuem fechamentos de sobras de materiais de construção ou às vezes alvenaria sem revestimentos; piso cimentado ou atijolado; instalações aparentes, mínimas e precárias; portas e janelas rústicas e improvisadas, eventualmente reaproveitadas.

Barraco padrão rústico (Nº 2): Típicos de favela e compostos geralmente por um cômodo. Construídos com sobras de materiais de construção e outros, tais como papelão e compensado; piso em terra batida; instalações precárias, às vezes com sanitário.

Apto. Padrão médio com elevador (Nº 42): 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



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

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.

Casa padrão médio + (Nº 21): 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

Casa padrão econômico + (Nº15): 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.

TABELA III

VALOR DO M²/R4 DA CONSTRUÇÃO EQUIPARADA A BASE R8 N

Padrão Construtivo	Valor da Construção Equiparado com a Base R8 N – (R\$/M ²)
Em Branco	1.177,77
FN - Fino (Apart/Loja/Esc)	4.647,97
FN - Fino (Galp/Indust)	4.206,31
FN - Fino (Resid)	3.491,24
LX - Luxo (Apart/Loja/Esc)	7.585,38
LX - Luxo (Resid)	5.846,77
MC - Médio comercial (Apart/Lo)	2.544,82
MC - Médio comercial (Galp/Ind)	1.703,56



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

MC - Médio comercial (Resid)	2.124,19
MC - Médio comercial (Telh/Est)	1.272,41
MD - Modesto (Apart/Loja/Esc)	1.419,63
MD - Modesto (Galp/Indust)	862,29
MD - Modesto (Resid)	1.177,77
MD - Modesto (Telh/Estac)	630,95
MI - Médio inferior (Apart/Loj)	3.060,09
MI - Médio inferior (Resid)	2.124,19
MI - Médio inferior (Telh/Esta)	630,95
MM - Madeira modesta (Resid)	231,35
MP - Madeira proletária (Resid)	157,74
MS - Médio superior (Apart/Loj)	3.375,57



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

Padrão Construtivo	Valor da Construção Equiparado com a Base R8 N – (R\$/M²)
MS - Médio superior (Resid)	2.734,10
MS - Médio superior (Telh/Esta)	1.272,41
Nao informado/sem informação	1577,37
PR - Proletário (Resid)	157,74
PR - Proletário (Telh/Estac)	630,95

Nota: Esta TABELA foi calculada utilizando a seguinte formula:

Valor Equiparado (VEq) = Valor Cub R8 N x Coeficiente de Equiparação “C”

TABELA IV

COEFICIENTES DE DEPRECIAÇÃO

Padrão de Construção Associado ao Estado de Conservação	Valor da Depreciação Adotado (%)
Todos os imóveis	18,10 %

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO DEPRECIADO.

VD = VE x PR (%); onde:

- VD = Valor Depreciado.
- VE = Valor Unitário Equiparado;
- PR = Percentual Residual do imóvel.

$PR(\%) =$

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

Fonte: Adaptado de IBAPE/SP



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

PARAMETROS DE ENTRADA NA FÓRMULA PR(%)

- ▶ Vida Útil das Edificações:
 - ▶ Casa/Apartamento/Salas Comerciais = 60 Anos.
 - ▶ Barraco/Construção Madeira = 10 anos
- ▶ Galpão: 80 anos
- ▶ % Residual Edificação = 0,20 (o que resta após o imóvel estar no ponto de demolição).
- ▶ Idade Aparente = Idade do Imóvel.
- ▶ Coeficiente de depreciação, constante nesta Tabela.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO V

CÁLCULO DOS VALORES VENAIS FINAIS APLICANDO O COEFICIENTE DE LINEARIZAÇÃO

1. Para o cálculo do valor venal final, foi adotado o coeficiente de linearização, assim descrito:

a) Coeficiente de Linearização: valor CL= 10.

2. O valor venal final adotado seguirá as seguintes condições:

a) Se Valor Venal da base 2021 for igual a zero, adota-se o valor venal calculado pela expressão:

VVI = (VTxFI) + VE, onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VE = Valor da Edificação

FI = Fração ideal

b) Se valor venal da base 2021 multiplicado por “CL” (coeficiente de linearização) for maior que o calculado para base 2022, adota-se o valor venal calculado pela expressão:

VVI = (VTxFI) + VE, onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VE = Valor da Edificação

FI = Fração ideal

c) Se valor venal da base 2021 multiplicado por “CL” (coeficiente de linearização), for menor que o calculado para base 2022, adota-se o valor venal calculado pela expressão:

VVI = VV 2021 x CL, onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel

VV 2021 = Valor Venal da Base 2021

CL = Coeficiente de linearização.

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



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

ANEXO VI

METODOLOGIA 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.

Nas avaliações de imóveis urbanos existem, fundamentalmente, dois métodos básicos: direto, ou comparativo, e indireto.

O método comparativo de dados de mercado, ou método direto, é aquele que define o valor do imóvel de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos constituintes da amostra.

O método indireto é aquele que define o valor através de processos de cálculos com o emprego de sub-métodos auxiliares: os métodos evolutivo, involutivo e da renda.

O método evolutivo, utilizado neste processo de atualização da PGV – Planta Genérica de valores, identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, terreno e benfeitoria.

Segundo a definição que consta da Parte 1 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 8.2.4 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:

$VI = (VT + VB) . FC$ 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:



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

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.

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 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.

IBAPE - TABELA DE COEFICIENTES - BASE R8N (SINDUSCON)						
CLASSE	GRUPO	Nº	PADRÃO ECONÔMICO	Valor Coef. Equiparação	Vida (anos)	Residual(%)
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	0,180	10	0,00%



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

			SIMPLES +			
	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 ECONOMICO -	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%	



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

		23	CASA PADRÃO SUPERIOR	1,776	70	20,00%
		24	CASA PADRÃO SUPERIOR +	1,980	70	20,00%
		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%

CLASSE	GRUPO	Nº	PADRÃO ECONÔMICO	Valor Coef. Equiparação	Vida (anos)	Residual (%)
	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 SEM ELEVADOR -	1,032	60	20,00%
		33	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR	1,266	60	20,00%
		34	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR +	1,500	60	20,00%
		35	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR -	1,260	60	20,00%
		36	APTO. PADRÃO SIMPLES COM	1,470	60	20,00%



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

			ELEVADOR			
		37	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR +	1,680	60	20,00%
		38	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR -	1,512	60	20,00%
		39	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR	1,746	60	20,00%
		40	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR +	1,980	60	20,00%
		41	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR -	1,692	60	20,00%
		42	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR	1,926	60	20,00%
		43	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR +	2,160	60	20,00%
		44	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR -	1,992	60	20,00%
		45	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR	2,226	60	20,00%
		46	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR +	2,460	60	20,00%
		47	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR -	2,172	60	20,00%
		48	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR	2,406	60	20,00%
		49	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR +	2,640	60	20,00%



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

	50	APTO. PADRÃO FINO -	2,652	50	20,00%
	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%

CLASSE	GRUPO	Nº	PADRÃO ECONÔMICO	Valor Coef. Equiparação	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 SIMPLES S/ELEVADOR -	0,972	70	20,00%
		58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	1,206	70	20,00%
		59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	1,440	70	20,00%
		60	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR -	1,200	70	20,00%
		61	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR	1,410	70	20,00%
		62	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR +	1,620	70	20,00%
		63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	1,452	60	20,00%



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

		64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	1,656	60	20,00%
		65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	1,860	60	20,00%
		66	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR -	1,632	60	20,00%
		67	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR	1,836	60	20,00%
		68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR +	2,040	60	20,00%
		69	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR -	1,872	60	20,00%
		70	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR	2,046	60	20,00%
		71	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR +	2,220	60	20,00%
		72	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR -	2,052	60	20,00%
		73	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR	2,286	60	20,00%
		74	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR 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%
	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%



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ANANINDEUA
GABINETE DO PREFEITO

CLASSE	GRUPO	Nº	PADRÃO ECONÔMICO	Valor Coef. Equiparação	Vida (anos)	Residual(%)
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%

Fonte: XIX COBREAP/FOZ DO IGUAÇU/2017 – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias.