



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **LLEI N.º 3.864, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2017.**

**“EDITA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA-RJ; REGULAMENTA A FORMA DE APURAÇÃO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS PARA EFEITOS DE LANÇAMENTO DO IPTU E COBRANÇA DO ITBI, A PARTIR DO EXERCÍCIO FINANCEIRO DE 2018; ESTABELECE SETORES PARA DETERMINAR OS LOGRADOUROS PÚBLICOS, INSTITUI OS ANEXOS I À XXVII DE AVALIAÇÕES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA, FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA-RJ aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

**Art. 1º** - Fica aprovada a planta genérica de valores do Município de Santo Antônio De Pádua-RJ, descrita nos Artigos de 1º a 28º, para fins do lançamento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano e ITBI, a partir de 2018, nos moldes e estudos que ora se apresentam.

**Art. 2º** - O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana incidirá sobre o valor venal dos imóveis e será cobrado mediante percentual das alíquotas progressivas por um período de 4 anos a partir do ano 2018.

**§ 1º** - Fator de Progressividade (FP) para adequação dos valores de impostos à PLANTA GENÉRICA DE VALORES, estarão fixados em Lei;

**§ 2º** - Para estabelecer os critérios de determinação dos valores imobiliários, do metro quadrado do terreno e da construção (Planta Genérica de Valores Imobiliários), fica criada a Comissão Municipal de Valores Imobiliários.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** A Comissão Municipal de Valores Imobiliários será composta no mínimo por 05 (cinco) membros, que sob a presidência do primeiro será tal como segue e tomará todas as decisões com a presença mínima de 03 (três) de seus membros:

**SERVIDORES MUNICIPAIS:**

- I - Funcionário efetivo;
- II - Engenheiro;

**COLABORADORES MEMBROS DA SOCIEDADE:**

- III - Corretores de imóveis (01);
- IV - Representante da Câmara Municipal;
- V - Topógrafo.

**Art. 3º** - O valor venal dos imóveis urbanos será obtido pela soma dos valores venais do terreno e da edificação, se houver, de conformidade com as normas, regras e métodos ora fixados e com as tabelas de avaliação imobiliária, em anexo, que contemplam o **BCI**, e fazem parte integrante deste Decreto;



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

## **Gabinete do Prefeito**

**Art. 4º** - Para obtenção do valor do terreno e da edificação, multiplicar-se á a área do terreno ou edificação pelo valor unitário correspondente, obtido nos **anexos A e B**.

**Art. 5º** - O valor unitário de metro quadrado de terreno referido no artigo 4º, será obtido considerando as seguintes situações:

- I- O do logradouro de situação do imóvel;
- II- O do logradouro relativo à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, a que conduza ao maior valor do lote no caso de imóvel construído em terreno de uma ou mais esquinas e em terrenos de duas ou mais frentes;
- III- O do logradouro relativo ao frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, o do logradouro de maior valor, no caso de imóvel não constituído com as características mencionadas no inciso precedente;
- IV- O do logradouro que lhe dá acesso, no caso de terreno interno, ou o do logradouro ao que tenha sido atribuído o maior valor, havendo mais de um logradouro de acesso;
- V- O do logradouro correspondente à servidão de passagem no caso encravado.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Os logradouros ou trechos de logradouros que não constarem da listagem de valores anexa à planta genérica terá valores unitários de metro quadrado de terreno **fixado pela Comissão Municipal de Valores Imobiliários**.

**Art. 6º** - Os lotes com frente para ruas ou passagens particulares terão suas áreas acrescidas de partes ideais ruas ou passagens, proporcionalmente às áreas de cada lote.

**Art. 7º** - No cálculo de valores venais de terrenos encravados e de terrenos de fundo serão aplicados singularmente, os fatores desvalorizantes correspondentes ao valor unitário de metro quadrado de terreno correspondente ao logradouro de acesso.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Havendo mais de um logradouro de acesso, prevalecerá, para efeitos deste artigo, aquele que possuir o maior valor unitário.

**Art. 8º** - No cálculo de valor venal de terrenos interno será aplicado o fator depreciativo ou apreciativo, ao valor unitário de metro quadrado de terreno correspondente ao logradouro de acesso às vilas, passagens, etc.

**Art. 9º** - No cálculo do valor venal dos terrenos, serão aplicados os seguintes fatores de correção.

- I – Fator Situação;
- II – Fator Pedologia;
- III – Fator de Topografia;
- IV – Fator de Limitação;
- V – Fator de Ocupação;
- VI - Fator de Gleba

**Art. 10** - Na determinação da profundidade do terreno situado em esquina, as testadas serão consideradas a partir das definições contidas nos artigos 13 e 14.



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

## **Gabinete do Prefeito**

**Art. 11** - Quando o terreno apresentar mais de uma frente tomar-se-á como testada básica a que conduza ao maior valor do lote.

**Art. 12** - Nos terrenos de esquina, com concordância curva, as medidas das testadas serão tomadas a partir das interseções da tangente à curva à bissetriz do ângulo interno com os prolongamentos dos alinhamentos.

**Art. 13** - A influência da situação no cálculo do valor venal se fará através da aplicação dos fatores, onde será observado se o terreno está situado no meio de uma quadra (possui uma frente); ou se uma esquina (mais de uma frente ou duas); se é vila, se é de fundos, encravado ou gleba.

§ 1º Para os efeitos do disposto neste Art., consideram-se:

I – terreno de duas ou mais frentes, aquele que possui mais de uma testada para logradouros públicos;

II -- terreno encravado, aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;

III -- terreno de fundo, aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso com largura igual ou inferior a 04 (quatro) metros;

IV-- terreno interno, aquele localizado em logradouro não relacionado na Planta de Valores, tais como vilas, passagens, travessas ou assemelhadas, acessórias da malha viária do município ou de propriedade de particulares;

V-- gleba urbana é uma área, urbanizável dentro do perímetro urbano, igual ou superior a 2.000 mil m².

**Art. 14** - A influência da pedologia no cálculo do valor venal dos terrenos se fará através da aplicação dos fatores, onde será observada a característica do solo.

**Art. 15** - A influência da topografia no cálculo do valor venal dos terrenos se fará através da aplicação dos fatores, onde será observado se o terreno é plano, está em aclave, declive ou é irregular.

**Art. 16** - No cálculo do valor venal de terreno nos quais tenham sido edificadas unidades compostas de unidades autônomas, além dos fatores de correção aplicáveis de conformidade com as circunstâncias, utilizar-se-á ainda, como fator, a fração ideal com que cada um dos condôminos participa na propriedade condominial, e que pode ser calculada pela seguinte equação:

$$F = \frac{A_i}{A_{tc}} \cdot A_{t}$$

$F_i$  → Fração ideal;  
 $A_i$  → Área construída da unidade;  
 $A_{t}$  → Área total construída;  
 $A_{tc}$  → Área do terreno

**Art. 17** - O valor venal das edificações será obtido através do produto de suas áreas construídas pelos valores unitários de metro quadrado de construção.



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

## **Gabinete do Prefeito**

§ 1º - **GARAGENS, PISCINAS, EDÍCULAS E ÁREAS DE LAZER**, – Quando constituírem unidades independentes terão seus valores calculados correspondendo a 50% da sua área medida *in loco*, considerando sua área quadrada reduzida pela metade, conforme lançado no BCI.

**Art. 18** - A área construída total de um imóvel será obtida através de medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se as superfícies das sacadas cobertas ou não, de cada pavimento.

§ 1º - No caso de coberturas de postos de serviços e assemelhadas, será considerada como área construída a sua projeção vertical sobre o terreno.

§ 2º No cômputo total da área construída serão desprezadas as frações de metro quadrado, arredondando-se os valores para a unidade de metro quadrado imediatamente superior.

**Art. 19** - No cômputo da área construída em prédios cuja propriedade seja condominial, acrescentar-se-á, à área privativa de cada unidade, aquela que lhe é imputável das áreas comuns em fração da cota-parte a ele pertencente.

**Art. 20** - Nos casos singulares de edificações particularmente valorizadas ou desvalorizadas pela aplicação da metodologia que possa conduzir a tratamentos fiscais injustos ou inadequados, poderá, a juízo da Comissão Municipal de valores imobiliários, ser adotado critério de avaliação específica que leve os resultados finais a valores mais recomendáveis.

**Art. 21** - A influência da posição, situação, estrutura e fatores componentes da edificação no cálculo do valor venal das edificações se fará através da aplicação dos fatores.

**Art. 22** - O imposto Predial e Territorial Urbano, não incidirá sobre o terreno que, embora localizado dentro do Perímetro Urbano, seja comprovadamente utilizado na exploração vegetal agrícola, agropastoril ou agroindustrial, ou que seja ocupado por mata nativa, independente de sua área.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Nos casos previstos no artigo anterior, estarão sujeitos à tributação somente as áreas edificadas e respectivos terrenos. Será adotado o mesmo critério para os sítios e chácaras situados na periferia das cidades. Para o cálculo do valor venal dos terrenos, será considerada somente a área demarcada para uso das edificações das sedes, jardins, áreas de lazer e demais instalações, que estarão sujeitas a uma testada máxima de 50 metros, por igual profundidade. Os terrenos urbanos com poligonais abertas terão suas profundidades limitadas também em 50 metros. Caso existam edificações além destes, a metragem será aquela ao final da mesma.

**Art. 23** - Os imóveis de arquitetura singular, passivos de tombamento pelo patrimônio histórico, previamente cadastrados no acervo da prefeitura, ficarão isentos do pagamento do imposto devido, a título de conservação do patrimônio, onde serão avaliados individualmente, os seguintes itens: COBERTURA, ESQUADRIAS e PINTURA DA FACHADA, **sendo ainda isentos do imposto o proprietário de imóvel que mantenha renda familiar de até 01 (um) salário mínimo, e que não possua mais de um imóvel, mediante requerimento anual do contribuinte, devidamente comprovado.**

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Os imóveis cadastrados, serão inspecionados por um fiscal da prefeitura no decorrer do mês de outubro de cada exercício e, emitirá uma certidão que, se positiva, valerá para quitação do imposto.



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

## **Gabinete do Prefeito**

**Art. 24** - Será considerada gleba urbana, aquela área igual ou superior à 02 (dois) mil metros quadrados urbanizável, existente dentro do perímetro urbano, aos quais serão aplicados os coeficientes de fatores de glebas.

**Art. 25** - Através de decreto, o Prefeito Municipal, em conformidade com a Lei orgânica Municipal, estabelecerá a correção da Planta de Valores para o ano seguinte, até o dia 31 de outubro de cada exercício, aplicando o maior índice oficial, para estabelecer os valores a vigorarem no exercício seguinte.

**Art. 26** - Fica o poder Executivo obrigado a encaminhar, até 15 de outubro do exercício referente ao primeiro ano do respectivo mandato, ao Poder Legislativo, projeto de lei com proposta de atualização dos valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno previstos nesta Lei, bem como o regramento de cobrança do IPTU.

**Parágrafo Único** – Fica autorizado ao Poder Executivo bem como a Comissão Municipal de Valores Imobiliários, a qualquer tempo, reavaliar, de ofício, ou por meio de requerimento do contribuinte, valores considerados abusivos diante o valor mercadológico do respectivo imóvel, devendo realizar sua imediata readequação diante do princípio da não surpresa, proporcionalidade e capacidade contributiva.

**Art. 27** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 01 de janeiro de 2018, **tornando-se sem efeito o anexo III, que acompanha a presente Lei e que trata da Taxa de Serviço Urbano (Tabela para cobrança da taxa de coleta de Lixo).**

**Art. 28** - Revogada as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA, 28 de dezembro de 2017.

**Josias Quintal de Oliveira**  
**Prefeito**



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



## **PLANTA GENÉRICA DE VALORES 2017**

**Projeto e Execução:**

**Predial Serviços de Cadastros e Valores Ltda.**

**CNPJ: 09.073.860/0001-20**

**Manhuaçu/MG**



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito

## **SUMÁRIO**

- 1- PLANTA GENÉRICA DE VALORES
- 2- EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS
- 3- METODOLOGIA
- 4- PORTARIA 006/2017
- 5- BCI
- 6- ANEXOS
- 7- CONSIDERAÇÕES FINAIS



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS**

Dada a situação financeira desfavorável que as cidades vêm enfrentando devido ao atual panorama econômico nacional, adicionada à perda de receitas de royalties de petróleo, a exploração da arrecadação tributária apresenta-se como solução viável e justa para atender às crescentes despesas e manter a viabilidade do caixa dos municípios. Para o gestor municipal, a administração tributária eficiente aumenta a receita própria, reduzindo a dependência de repasses da União e do Estado; amplia a capacidade de gasto municipal, disponibilizando mais recursos para melhor prestação de serviços à população; melhora os resultados fiscais, reduzindo a necessidade de endividamento; além de evidenciar aos cidadãos o compromisso do governo com a gestão fiscal responsável.

Por recomendação do TCE-RJ, visando o equilíbrio das contas públicas e, em face a Lei Complementar n.º 101, de 4 de maio de 2000, “Lei de Responsabilidade Fiscal”, o Município de Santo Antônio de Pádua, através do Executivo Municipal, determinou que se realizasse o PREGÃO PRESENCIAL EDITAL Nº 023/2016, CONTRATO Nº 019/2016 de 05/07/2016 e EDITAL 024/2016- ATA DE REGISTRO DE PREÇOS 036/2016 com as seguintes solicitações de serviços:

- 1 – ATUALIZAÇÃO DO MAPEAMENTO;
- 2 – ELABORAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES;
- 3 – ATUALIZAÇÃO DOS DADOS CADASTRAIS DOS IMÓVEIS.

### **OBJETIVOS:**

- a) Promover a Justiça Social na cobrança dos impostos;
- b) Possibilitar a Legalização Fundiária no Município, (escrituras);
- c) Contribuir para dar sustentabilidade das contas públicas.

A Planta Genérica de Valores é o instrumento da administração pública, baseado em Leis e Decretos, que contém os valores unitários do metro quadrado (m<sup>2</sup>) de terrenos e edificações a fim da determinação do valor venal dos imóveis para posteriormente se calcular o valor do IPTU.

### **DIRECIONAMENTO DOS RECURSOS:**

O dinheiro do IPTU - imposto sobre propriedade predial e territorial - arrecadado pelo Municípios, vai para o caixa geral do governo. Com esses recursos se pagam os salários dos servidores públicos e contratados, as despesas de custeio da máquina administrativa e os investimentos previstos, que são entre eles:

- 1) Redes Sanitárias;
- 2) Calçamento de ruas;
- 3) Construção de escolas;
- 4) Instalação de postos de saúde e hospitais.

Todos os investimentos que são feitos a partir do dinheiro recolhido do IPTU são estabelecidos em conformidade com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

O IPTU - Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana- é um imposto brasileiro instituído pela Constituição Federal - Lei N.º 5.172 de 1966 - cuja





# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

## **Gabinete do Prefeito**

abrangência se dá sobre a propriedade urbana. Ou seja, o IPTU tem como base de cálculo a propriedade e o terreno localizados em zona urbana ou extensão urbana, conforme o Art. 32 da Lei N° 5.172 de 1966.

É de competência dos Municípios instituírem impostos sobre propriedade predial e territorial urbana- Artigo 156° do Constituição da República Federativa do Brasil de 1988- sendo de competência, também destes, determinarem o perímetro de sua área urbana e possível extensão, a base de cálculo do IPTU, a PVG- Planta Genérica de Valores-, e as alíquotas mínimas e máximas do Município.

O sistema tributário seja ele vinculado à União, ao Estado ou Município, afeta significativamente o orçamento do contribuinte brasileiro, proprietário do terreno ou imóvel, sendo assim é de responsabilidade dos respectivos governos adotarem uma base de cálculo do IPTU não abusiva e que corresponda com a realidade econômica do território avaliado. Carrazza (2006) aponta que o Estado ao exercer seu direito de tributar deve também estar atento a seus limites, impostos pelos textos constitucionais protetivos dos direitos subjetivos das pessoas.

A finalidade principal do IPTU - imposto sobre a propriedade predial territorial urbana - é a obtenção de recursos financeiros para os municípios, já que no Brasil ele tem papel de destaque entre as fontes de arrecadação municipais, embora também possa ser utilizado como instrumento urbanístico de controle do preço da terra, como diz Bozzano (2011). Muitas vezes este imposto passa a ser a principal origem de verba dos Municípios brasileiros.

### Função Social:

Conforme a Lei N° 5.172, que dispõe sobre o sistema tributário nacional, Art. 5.º “Os tributos são impostos, taxas e contribuições de melhoria.” Sendo assim, além do senso comum de que a propriedade particular precisa cumprir uma função social, está instituído em lei que todo e qualquer imposto, no caso o imposto sobre propriedade predial e territorial - IPTU -, deve ser uma ferramenta de promoção do desenvolvimento do Município, ou seja, a terra urbana privada deve servir- direta ou indiretamente - para o benefício da coletividade, e não apenas aos interesses de seu proprietário.



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **METODOLOGIA**

### **PARA ELABORAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES**

### **DE SANTO ANTÔNIO DE PÁDUA – RJ.**

#### **A – OBJETIVO:**

O Projeto para elaboração da Planta Genérica de Valores, foi criado no sentido de auxiliar o desenvolvimento dos municípios independentemente de seu porte, situação geográfica e principalmente econômica, tem a finalidade de aperfeiçoar técnica e administrativamente os sistemas Tributários Municipais, no que tange a justiça Fiscal, possibilitando à Administração Municipal, melhor direcionamento da Receita aferida, com o equilíbrio gerado pela planta de Valores.

Além dessa prioridade fiscal, a tecnologia empregada, tem o objetivo de permitir à Administração Municipal, o manuseio de informações coletadas para tomar decisões pertinentes ao Planejamento Físico, Social e de Serviços Urbanos.

O escopo básico, apresentado a seguir, visa fornecer uma visão global das Etapas do Projeto, no que diz respeito aos seus aspectos metodológicos.

#### **B – INTRODUÇÃO:**

O Projeto para elaboração da Planta Genérica de Valores utilizando metodologia própria, interpreta a realidade física das áreas urbanas, suburbanas e de expansão urbana e organiza essas informações na forma de Cadastro de Logradouros. A colocação em prática da metodologia preconizada pelo Projeto se faz através de etapas complementares entre si, que são as seguintes:

- Estudos dos dados e mapas obtidos junto a instituição responsável pela Administração local;
- Atualização dos dados e mapas através de reebulação;
- Montagem de mapas para referência do cadastro de logradouros;
- Codificação de novos logradouros;
- Setorização de novas áreas;
- Geração do Mapa de Valores de Terrenos.

#### **C – RELAÇÃO DAS ETAPAS:**

- Organização da comissão de Valores;
- Análise da Metodologia a ser aplicada;
- Análise das fontes de pesquisas existentes;
- Levantamento dos preços dos imóveis: (pesquisa de valores do m<sup>2</sup> de terreno e tipo de edificação);
- Avaliação dos dados pesquisados;
- Homogeneização de valores;
- Simulação da Carga Tributária;
- Avaliação, Definição e Aprovação da Carga Tributária por Faixa de Valores pela comissão



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

## **Gabinete do Prefeito**

- Elaboração da Planta Genérica de Valores (PGV).

### **ORGANIZAÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES**

#### **PROCEDIMENTOS:**

Administração Municipal deverá estabelecer por Portaria ou Decreto, de conformidade com o Código Tributário ou Lei Orgânica, a nomeação dos membros que irão compor a comissão de valores.

**OBSERVAÇÃO:** Recomenda-se que a comissão seja formada com números ímpares de pessoas, sendo o mínimo de 05 (cinco) membros, devido às parcelas de subjetividade envolvidas no trabalho e para que se obtenha resultado final apresentado de forma a mais impessoal possível.

A comissão deverá ser composta com pessoas residentes no município e que conheçam o mercado imobiliário local, por exemplo: corretores de imóveis, peritos em avaliações, engenheiros, arquitetos, advogados, outros profissionais que tenham participação no mercado imobiliário, vereadores e elementos ligados ao setor de tributação municipal.

Preparar a documentação legal que se fizer necessária para criação e convocação da Comissão, bem como da sua forma de atuação no trabalho.

Programar a atuação da comissão junto às fontes de pesquisas, no sentido de garantir o acesso a elas durante a fase do levantamento dos preços de terrenos.

Programar a participação da Comissão de Valores em todas as atividades do trabalho, se assim for necessário.

**OBSERVAÇÃO:** Dependendo do caso, poderá haver distribuição de tarefas específicas para cada membro, em função da experiência de cada um.

Programar reuniões periódicas durante o andamento dos trabalhos.

### **ANÁLISE DA METODOLOGIA A SER APLICADA**

#### **PROCEDIMENTOS:**

Realizar entrevistas junto à Administração Municipal com pessoas que conheçam o mercado imobiliário local ou que já tenham participado na elaboração de Planta Genérica de Valores do município em outra oportunidade.

**OBSERVAÇÃO:** Procurar, nas entrevistas, conhecer os problemas referentes da Planta de Valores, identificando suas causas. Estes problemas poderão estar relacionados com as fontes de pesquisas, com o método de trabalho que vem sendo utilizado, com os valores dos preços dos terrenos lançados na Planta de Valores.

Levantar as expectativas quanto a nova Planta de Valores, por parte da Administração Municipal, Câmara de Vereadores, Comissão de Valores e outros elementos implicados diretamente com ela, inclusive os contribuintes ou seus representantes.

Estas informações poderão oferecer subsídios consideráveis, norteados por procedimentos durante o desenvolvimento do trabalho, de forma a evitar impasses quando da aprovação da Planta Genérica de Valores ou de sua implantação.

Obter conhecimento, o mais aproximado possível, do comportamento do mercado através, por exemplo, da identificação de ÁREAS HOMOGÊNEAS com maior ou



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

## **Gabinete do Prefeito**

menor valor de terreno ou de fatores que no momento influem de forma significativa, sobre os valores dos terrenos e dos tipos de identificações.

### **ANÁLISE DAS FONTES DE PESQUISAS EXISTENTES**

#### **PROCEDIMENTO:**

- Cartório de Notas e de Registro de Imóveis (transações efetuadas nos -últimos dois anos);
- Anúncios em jornais locais;
- Organizações imobiliárias;
- Particulares conhecedores do mercado imobiliário;
- Loteadoras e mapas de loteamentos com indicação de preços de terrenos;
- Ofertas de particulares nos próprios imóveis;
- Outras fontes existentes no município que possuam informações sobre valores de preços dos terrenos.

Analisar cada fonte, considerando os seguintes aspectos:

- Facilidade de acesso aos preços dos terrenos;
- Confiança nas informações – possibilidade de se detectar as distorções dos preços de terrenos existentes na fonte, face ao mercado imobiliário;
- Disponibilidade de informações sobre preços de terrenos, em quantidade e qualidade suficiente para o trabalho.

**OBSERVAÇÃO:** Atentar para a necessidade de se agilizar mais de uma fonte.

- Neste caso, estabelecer critérios de prioridade e verificar existência de Problema de valoração quando se utilizar mais de uma fonte.

Eleger as fontes de pesquisas, considerando suas vantagens e restrições.

- As coletas em cada fonte, deverão ser feitas simultaneamente.

Preparar a documentação necessária para o acesso às fontes de pesquisas, ou seja, solicitações oficiais que permitam o levantamento em cada fonte.

### **PESQUISA DE VALORES**

#### **PROCEDIMENTOS:**

- Pesquisar valores consiste em levantar os preços dos terrenos existentes nas fontes, observando o seguinte:

- Determinar o terreno médio-padrão por seção de logradouro;
- Dar preferência a terrenos não edificados;
- Dar preferência a transações à vista;
- Desprezar as transações imobiliárias com prazo superior a dois anos a contar da data da pesquisa.

Desprezar as seguintes informações:

- Imóveis provenientes de doações;
- transações entre pessoas jurídicas;
- Escrituras que envolvam hipoteca com garantias diversas;
- Escrituras ou compromissos que envolvam venda em hasta pública ou em arrematação em leilões;
- Transação “causa mortis” em processo de inventário;
- Decorrentes de atos de ex-proprietários por haver a obrigação de transacionar;



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

## **Gabinete do Prefeito**

– Dados coletados em Cartório se o valor constante na escritura não for obtido através de fontes oficiais.

Analisar cada fonte, considerando o seguinte aspecto:

– Facilidade de acesso aos preços dos terrenos;

### **AVALIAÇÃO DOS DADOS PESQUISADOS**

#### **PROCEDIMENTO:**

Comparar o número total de imóveis do município com o número de imóveis pesquisados, que será a amostra para a etapa de Simulação da Carga Tributária.

**OBSERVAÇÃO:** O ideal seria obter os preços de cada um dos imóveis existentes no município. Entretanto, este procedimento exige levantamento em todas as unidades imobiliárias, implicando na manipulação de um volume excessivo de dados.

Desta forma, deve-se procurar levantar uma quantidade de preços de imóveis suficiente para a atribuição destes valores para todos os terrenos do município. Evidentemente, esta quantidade deverá ser em função do número total de imóveis do município, variável de local para local.

Avaliar o trabalho a partir das análises anteriores, encaminhando alternativas para o seu prosseguimento.

**OBSERVAÇÃO:** Esta avaliação será feita juntamente com a comissão de valores e deverá abordar todos os aspectos do trabalho (levantamento de dúvidas e geração de alternativas).

Poderá ser adotado para todas as faces de quadra pelo menos um valor de preço de terreno.

### **HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES**

#### **PROCEDIMENTOS:**

- a) Achar o custo unitário de reprodução de edificação (cue);
- b) Achar o fator corretivo da edificação (Fc)
- c) Achar o custo total da edificação (Cte);
- d) Achar o valor residual do terreno (Vrt);
- e) Achar o fator corretivo do terreno (Fct);
- f) Achar o valor do metro quadrado do terreno ( $Vm^2t$ );
- g) Achar o valor do  $m^2$  do terreno para o mês básico da planta (Vt);
- h) Achar o valor venal do imóvel (VVI).



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **SIMULAÇÃO DA CARGA TRIBUTÁRIA**

### **PROCEDIMENTOS:**

A simulação da carga tributária consiste em levantar dentro do universo imobiliário municipal, uma amostragem de unidades territoriais e prediais de todas as áreas pré-estabelecidas como homogêneas. Esse procedimento deverá ser feito pela empresa detentora do sistema que controla e processa os cálculos para o lançamento do tributo. Dentro desta amostragem processa-se todas as etapas dos cálculos que darão origem aos tributos municipais, tendo como base os valores reais de metro quadrado de terreno e por tipo de construção, bem como os demais fatores constantes na fórmula de cálculo dos tributos.

Mediante a este procedimento, a empresa detentora do sistema deverá gerar relatórios que denominam-se Prévia da Receita Tributária e Prévia da Carga Tributária por Faixa de Valores, os quais nos darão uma previsão da receita, bem como uma previsão da média dos tributos, por distrito e setor.

## **AVALIAÇÃO, DEFINIÇÃO E APROVAÇÃO DA CARGA PELA COMISSÃO DE VALORES**

### **PROCEDIMENTOS:**

Após Simulação da Carga Tributária, a Comissão de Valores avaliará todos os procedimentos para definição posterior dos valores venais que serão encaminhados para que o órgão competente defina os percentuais a serem fixados para efeitos fiscais dos valores do metro quadrado de terreno e dos valores de metro quadrado do tipo de construção.

Caso a comissão de valores não esteja de acordo com a simulação da Carga Tributária, faz-se necessária outra simulação com um novo percentual. Esta rotina se repetirá quantas vezes forem necessárias, até se chegar a um índice adequado para os cálculos dos tributos.

Uma vez aprovados os valores sugeridos pela comissão, deverá ser elaborada a ata de conclusão e aprovação que será assinada por todos os membros da Comissão de Valores.

Definidos estes Valores Venais, considera-se as etapas anteriores encerradas, e conseqüentemente a Planta Genérica de Valores que sugerida pela Comissão, será encaminhada para a homologação.

## **ELABORAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES**

### **PROCEDIMENTOS:**

Após avaliação, definição dos valores venais e aprovação pela Comissão de Valores, entra-se na fase de processamento e emissão da planta de valores, gerando como produto final o Relatório da Planta Genérica de Valores, que de acordo com a legislação, será anexado ao Projeto de Lei do Código Tributário.



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **PESQUISAS E SIMULAÇÕES:**

Elaboradas as novas pesquisas que comparadas as anteriores (2006), com a participação, indispensável da equipe técnica da prefeitura, após 5 (cinco) simulações, análises e avaliações, finalmente os resultados obtidos apontaram que os novos valores imobiliários, encontra-se em patamares compatíveis com a capacidade contributiva dos municípios.

## **REUNIÕES COM A COMISSÃO DE VALORES:**

A Comissão de Valores, constituída pelo Decreto e/ou Portaria, em reuniões semanais, apreciará toda pesquisa realizada pela equipe técnica, oportunidade em que forem apresentados os novos valores imobiliários, solicitará a apresentação das planilhas comparadas com as simulações anteriores, que possam demonstrar a real dimensão e compatibilidade com os atuais valores.

Estando de pleno acordo, por unanimidade a comissão aprovará a nova Planta Genérica de Valores do Município, que deverá ser encaminhada pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito ao legislativo, para apreciação e achando de acordo, homologar para vigor no ano subsequente.

## **PLANTA GENÉRICA DE VALORES:**

A Planta Genérica de Valores do município é constituída por dois módulos distintos que se compõem para a obtenção dos valores imobiliários:

Módulo 1 – Cadastro de Logradouros (ruas, avenidas, travessas, vilas, becos, escadarias, servidões, rodovias etc...);

Módulo 2 – Tabela do Metro Quadrado por Tipo de Construção (casa/sobrado, apartamento, sala/loja, galpão, indústria, telheiro e especial), custos unitários básicos apurados em diversas fontes do mercado imobiliário.

## **FONTES DE PESQUISAS**

PINI – Guia da Construção Civil

SINDUSCON – RIO Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Rio de Janeiro.

Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CUB/m2).





**Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**  
Gabinete do Prefeito

**P O R T A R I A**

**Nº 006/2017.**

JOSIAS QUINTAL DE OLIVEIRA, Prefeito Municipal de Santo Antônio de Pádua, Estado do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais, etc...,

**RESOLVE:**

- I – Fica criada a **COMISSÃO ESPECIAL DE VALORES IMOBILIÁRIOS**, para efetuar estudos e elaborar a Planta Genérica de Valores, para efeito de cálculo e cobrança do IPTU e ITBI para o **exercício fiscal 2018**, formada por:
1. Antônio Carlos de Oliveira – Servidor Efetivo – Presidente da Comissão;
  2. Marcelo de Mello Cunha – Arquiteto;
  3. Fernando Antônio Rodrigues Costa – Corretor de Imóvel;
  4. Aldinélio Nascimento e Silva - Topógrafo;
  5. Josias Cosendey Guedes – Vereador;
- II – Decidida pela Comissão à matéria poderá receber a decisão final do Chefe do Executivo.
- III – Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.  
Gabinete do Prefeito, 08 de março de 2017.

  
Josias Quintal de Oliveira  
Prefeito

RSM/rbv

PUBLICADO NO BOLETIM OFICIAL  
ANO XVII EM 10/04/17 Nº 367

PUBLICADO NO JORNAL OPÇÃO  
EM 19/04/17 ANO 2017  
EDIÇÃO Nº 223 FOLHA 05









# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **ANEXO – I**

### **FATORES PARA FIXAÇÃO DE VALORES DE TERRENOS**

<b>TABELA – I</b>	
<b>FATOR DE SITUAÇÃO</b>	
UMA FRENTE	FATOR = 1,00
DUAS FRENTES	FATOR = 1,05
DUAS FRENTES EM ESQUINA	FATOR = 1,10
MAIS DE DUAS FRENTES	FATOR = 1,15
ENCRAVADO	FATOR = 0,50
VILA / FUNDOS	FATOR = 0,80
CONDOMÍNIO FECHADO	FATOR = 1,05

<b>TABELA II</b>	
<b>FATOR DE PEDOLOGIA</b>	
TERRENO ALAGADO	FATOR = 0,60
TERRENO INUNDÁVEL	FATOR = 0,70
TERRENO ROCHOSO	FATOR = 0,80
TERRENO NORMAL	FATOR = 1,00
TERRENO ARENOSO	FATOR = 0,90
COMBINAÇÃO DOS DEMAIS	FATOR = 0,80

<b>TABELA – III</b>	
<b>FATOR DE TOPOGRAFIA</b>	
PLANO	FATOR = 1,00
ACLIVE	FATOR = 0,90
DECLIVE	FATOR = 0,70
TOPOGRAFIA IRREGULAR	FATOR = 0,80
TERRENO DE ENCOSTA	FATOR = 0,30

<b>TABELA – IV</b>	
<b>FATOR DE LIMITAÇÃO</b>	
MURADO COM CALÇADA	FATOR = 0,85
MURADO	FATOR = 1,00
CERCA VIVA / ARAME	FATOR = 1,10
SEM MURO	FATOR = 1,20
SEM MURO E SEM CALÇADA	FATOR = 1,30

<b>TABELA – V</b>	
<b>FATOR DE OCUPAÇÃO</b>	



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

TERRENO CONSTRUÍDO	
TERRENO COM CONSTRUÇÃO PARALISADA	FATOR = 1,10
TERRENO COM CONSTRUÇÃO EM RUÍNAS	FATOR = 1,20
TERRENO COM CONSTRUÇÃO IRREGULAR	FATOR = 1,25
TERRENO VAGO	FATOR = 1,25

**TABELA – VI**  
**FATOR DE GLEBA**

ÁREA (M <sup>2</sup> )				FATOR CORRETIVO (FC)
A partir de	2.000	Até	4.000	0,900
Mais de	4.001	Até	6.000	0,850
Mais de	6.001	Até	8.000	0,750
Mais de	8.001	Até	10.000	0,700
Mais de	10.001	Até	20.000	0,670
Mais de	20.001	Até	22.000	0,654
Mais de	22.001	Até	24.000	0,625
Mais de	24.001	Até	26.000	0,606
Mais de	26.001	Até	28.000	0,590
Mais de	28.001	Até	30.000	0,575
Mais de	30.001	Até	32.000	0,562
Mais de	32.001	Até	34.000	0,553
Mais de	34.001	Até	36.000	0,542
Mais de	36.001	Até	38.000	0,532



**Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**  
Gabinete do Prefeito

Mais de				
Mais de	40.001	Até	42.000	0,515
Mais de	42.001	Até	44.000	0,507
Mais de	44.001	Até	46.000	0,502
Mais de	46.001	Até	48.000	0,495
Mais de	48.001	Até	50.000	0,487
Mais de	50.001	Até	55.000	0,480
Mais de	55.001	Até	60.000	0,467
Mais de	60.001	Até	65.000	0,457
Mais de	65.001	Até	70.000	0,447
Mais de	70.001	Até	75.000	0,437
Mais de	75.001	Até	80.000	0,429
Mais de	80.001	Até	85.000	0,422
Mais de	85.001	Até	90.000	0,413



**Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**  
Gabinete do Prefeito

Mais de				
Mais de	95.001	Até	100.000	0,401
Mais de	100.001	Até	120.000	0,396
Mais de	120.001	Até	140.000	0,380
Mais de	140.001	Até	160.000	0,368
Mais de	160.001	Até	180.000	0,357
Mais de	180.001	Até	200.000	0,348
Mais de	200.001	Até	250.000	0,339
Mais de	250.001	Até	300.000	0,323
Mais de	300.001	Até	350.000	0,315
Mais de	350.001	Até	400.000	0,310
Mais de	400.001	Até	450.000	0,307
Mais de	450.001	Até	500.000	0,303



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **TABELA - VII FORMULA PARA APURAÇÃO DO VALOR VENAL DO TERRENO**

VVT- VALOR VENAL DO TERRENO

$$\mathbf{VVT = (ATT) \times (VUT) \times (FCTS)}$$

ATT= AREA TOTAL DO TERRENO

VUT=VALOR UNITARIO DO M<sup>2</sup> DO TERRENO (PLANTA GENERICA DE VALORES)

FCTS=FATORES DE CORREÇÃO DO TERRENO

OS FATORES DE CORREÇÃO DO TERRENO, SERÃO ESTIPULADO EM

ALIQUOTAS REFERENTE A:

- 1 – SITUAÇÃO DO TERRENO
- 2 – PEDOLOGIA DO TERRENO
- 3 – TOPOGRAFIA DO TERRENO
- 4 – FATOR LIMITAÇÃO
- 5 – FATOR OCUPAÇÃO
- 6 – FATOR GLEBA DO TERRENO (\*)

\* = Calculado conforme Tabela **Situação do Terreno**

## **TABELA - VIII FATORES CORRETIVOS DO TERRENO**

$$\mathbf{FCTS = AT \times P \times T \times S \times L \times OC \times FG}$$

AT = AREA DO TERRENO

P = PEDOLOGIA DO TERRENO

T = TOPOGRAFIA DO TERRENO

S = SITUAÇÃO DO TERRENO

L = LIMITAÇÃO

OC = OCUPAÇÃO

FG = FATOR GLEBA DO TERRENO

## **TABELA - IX FATOR CORRETIVO DE GLEBA.**



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito

Entende-se por Gleba todo o terreno situado dentro da zona urbana do município que possuir área superior a de 2.000m<sup>2</sup>, é a terra crua, sem qualquer regulamentação e adequação às leis brasileiras e regionais. Toda gleba para efeito de IPTU, sofrerá redutores sobre o valor venal apurado, conforme tabela abaixo:

## **FÓRMULA DE CÁLCULO**

$$FCG = ( (SC / MT^2) \times FC)$$

$$VT = (MT^2 \times FCG)$$

$$IPTU = VT \times ALÍQUOTA$$

FCG = Fator Corretivo de Gleba

SC = Seção

MT<sup>2</sup> = Metragem do Terreno

FC = Fator Corretivo

VT = Valor Tributável





# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **ANEXO – II**

### **TABELA - I**

**PLANTA GENÉRICA DE VALORES – 2017**  
**VALORES DO M<sup>2</sup> DOS IMÓVEIS TERRITORIAIS, COM BASE NO LOTE**  
**DE 200 M<sup>2</sup>**

<b>VALOR VENAL</b>	<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b>	<b>SEÇÃO</b>
100%	R\$ 1.700,00	R\$ 340.000,00	01
95%	R\$ 1.615,00	R\$ 323.000,00	02
90%	R\$ 1.530,00	R\$ 306.000,00	03
85%	R\$ 1.445,00	R\$ 289.000,00	04
80%	R\$ 1.360,00	R\$ 272.000,00	05
75%	R\$ 1.275,00	R\$ 255.000,00	06
70%	R\$ 1.190,00	R\$ 238.000,00	07
65%	R\$ 1.105,00	R\$ 221.000,00	08
60%	R\$ 1.020,00	R\$ 204.000,00	09
55%	R\$ 935,00	R\$ 187.000,00	10
50%	R\$ 850,00	R\$ 170.000,00	11
45%	R\$ 765,00	R\$ 153.000,00	12
40%	R\$ 680,00	R\$ 136.000,00	13
35%	R\$ 595,00	R\$ 119.000,00	14
30%	R\$ 510,00	R\$ 102.000,00	15
25%	R\$ 425,00	R\$ 85.000,00	16
20%	R\$ 340,00	R\$ 68.000,00	17
15%	R\$ 255,00	R\$ 51.000,00	18
10%	R\$ 170,00	R\$ 34.000,00	19
5%	R\$ 85,00	R\$ 17.000,00	20
4%	R\$ 68,00	R\$ 13.600,00	21
3%	R\$ 51,00	R\$ 10.200,00	22
2%	R\$ 34,00	R\$ 6.800,00	23
1%	R\$ 17,00	R\$ 3.400,00	24



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **TABELA - II**

### **TABELA DE PREÇO DA EDIFICAÇÃO**

<b>TIPOLOGIA DA EDIFICAÇÃO</b>	<b>BARRACO</b>	<b>POPULAR</b>	<b>BAIXO</b>	<b>MÉDIO</b>	<b>ALTO</b>
CASA/SOBRADO	R\$ 480,00	R\$ 750,00	R\$ 720,00	R\$ 850,00	R\$ 1050,00
APARTAMENTO	-	-	R\$ 615,00	R\$ 690,00	R\$ 830,00
GALPÃO / TELHEIRO	-	-	-	R\$ 380,00	-
INDÚSTRIA	-	-	-	R\$ 810,00	R\$ 880,00
LOJA / SALA	-	-	-	R\$ 750,00	R\$ 950,00
ESPECIAL	-	-	-	R\$ 480,00	-

FONTES: PINI – Guia da construção;  
SINDUSCON-RIO;

Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CUB/m<sup>2</sup>). **Vide ANEXO D.**

**POR CONSENSO DA COMISSÃO DE VALORES, FORAM APLICADOS 50% DOS VALORES COSTANTES NA TABELA DO SINDUSCON-RJ.**

### **FATORES PARA FIXAÇÃO DE VALORES DE CONSTRUÇÃO**

#### **TABELA - III**

<b>FATOR RELATIVO À POSIÇÃO E SITUAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
ISOLADA DE FRENTE	FATOR = 1,00
ISOLADA DE FUNDOS	FATOR = 0,80
CONJUGADA DE FRENTE	FATOR = 0,90
CONJUGADA DE FUNDOS	FATOR = 0,70

#### **TABELA - IV**

<b>FATOR DE PADRÃO CONSTRUTIVO</b>	
BARRACO	FATOR = 0,40
POPULAR	FATOR = 0,70
BAIXO	FATOR = 0,90
MÉDIO	FATOR = 1,00
ALTO	FATOR = 1,10

#### **TABELA - V**

<b>FATOR DE CONSERVAÇÃO</b>	
RUIM	FATOR = 0,50
REGULAR	FATOR = 0,70
BOA	FATOR = 0,90
NOVA/ÓTIMA	FATOR = 1,00



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **TABELA – VI** - FATORES CORRETIVOS DO M<sup>2</sup> DA CONSTRUÇÃO

### **TABELA DE PONTOS**

	<b>CASA/SOBR</b>	<b>APTO</b>	<b>TELHEIRO</b>	<b>GALPÃO</b>	<b>INDUSTRIA</b>	<b>LOJA</b>	<b>ESPECIAL</b>
<b>REVESTIMENTO EXTERNO:</b>							
S/ REVESTIMENTO	00	00	00	00	00	00	00
EMBOÇO/REBOCO	05	05	00	09	08	20	16
ÓLEO	19	16	00	15	11	23	18
CAIAÇÃO	05	05	00	12	10	21	20
MADEIRA	21	19	00	19	12	26	22
CERÂMICA	21	19	00	19	13	27	23
ESPECIAL	27	24	00	20	14	28	26
<b>PISOS:</b>							
TERRA BATIDA	00	00	00	00	00	00	00
CIMENTO	03	03	10	14	12	20	10
CERÂMICA/MOSAICO	08	09	20	18	16	25	20
TÁBUAS	04	07	15	16	14	25	19
TACOS	08	09	20	18	15	25	20
MAT. SINTÉTICO	18	18	27	19	16	26	20
ESPECIAL	09	09	29	20	17	27	21
<b>FORRO:</b>							
INEXISTENTE	00	00	00	00	00	00	00
MADEIRA	02	03	02	04	04	02	03
ESTUQUE/GESSO	03	03	03	04	03	02	03
CHAPAS PVC	03	04	03	05	03	03	03
OUTROS	03	04	03	05	05	03	03
<b>COBERTURA:</b>							
PALHA/ZINCO	01	00	04	03	00	00	00
FIBROCIMENTO/AMIANTO	05	02	20	11	10	03	03
TELHA BARRO	03	02	15	09	08	03	03
LAJE	07	03	28	13	11	04	03
ESPECIAL	09	04	35	16	12	04	03
<b>INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:</b>							
INEXISTENTE	00	00	00	00	00	00	00
EXTERNA	02	02	01	01	01	01	01
INTERNA SIMPLES	03	03	01	01	01	01	01
INTERNA COMPLETA	04	04	02	02	01	02	02
MAIS DE UMA INTERNA	05	05	02	02	02	02	02
<b>ESTRUTURA:</b>							
CONCRETO	23	28	12	30	36	24	26
ALVENARIA	10	15	08	20	30	20	22
MADEIRA	03	18	04	10	20	10	10
METÁLICA	25	30	12	33	42	26	28
<b>INSTALAÇÃO ELÉTRICA:</b>							



**Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**  
Gabinete do Prefeito

							00
INEXISTENTE APARENTE	06	07	09	03	06	07	15
IMBUTIDA	12	14	19	04	08	10	17
<b>ESQUADRIAS:</b>							
INEXISTENTE	00	00	00	00	00	00	00
METALON	02	03	02	04	04	02	03
MADEIRA	04	07	04	08	08	04	07
ALUMÍNIO	05	08	05	09	09	05	08
BLINDEX	10	13	10	14	14	10	13

**TABELA – VII**

**FORMULA PARA APURAÇÃO DO VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO**



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

$$\mathbf{VVC = (ATC) \times (VUC) \times (FFC) \times (FCCS)}$$

ATC= AREA TOTAL CONSTRUIDA

VUC= VALOR UNITÁRIO DO M<sup>2</sup> DA CONSTRUÇÃO

FFC = FATOR DE FIXAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

VV= VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO

FCCS= FATORES CORRETIVOS DE CONSTRUÇÃO

FCCS =  $VVC \times (RE+P+F+C+IS+E+IE+EQ)$

100

RE= REVESTIMENTO EXTERNO

P= PISO

F = FORRO

C= COBERTURA

IS= INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

E= ESTRUTURA

IE = INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

EQ = ESQUADRIAS



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito

## **TABELA – VIII**

### **FORMULA PARA APURAÇÃO FINAL DO CÁLCULO DO DIMENSIONAMENTO DO IMÓVEL**

ÁREA TOTAL DO TERRENO	= ATT
ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO	= ATED
ÁREA DA UNIDADE	= AU
ÁREA DE USO COMUM	= AUC
BENFEITORIAS	= (BEM / 2)
ÁREA TOTAL DA UNIDADE	= ATU
CONST = ATT / ATED	
AUC = (CONST * AU) - AU	
UNIDs = SOMA DAS UNIDADES	
ATED = (UNIDs + GARAGEM + TERRAÇO + CORREDOR)	
ATU = AUC + BEM + ATU	



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **ANEXO – III**

### **TAXA DE SERVIÇO URBANO TABELA PARA COBRANÇA DA TAXA DE COLETA DE LIXO.**

#### **RESIDENCIAL**

<b>TIPO DO SERVIÇO</b>	<b>FATOR</b>
1 – Coleta de Lixo	*UNIFIPA x 0,30 x Área da Unidade (M <sup>2</sup> )

#### **COMERCIAL/ INDUSTRIAL**

<b>TIPO DO SERVIÇO</b>	<b>FATOR</b>
1 – Coleta de Lixo	*UNIFIPA x 0,40 x Área da Unidade (M <sup>2</sup> )

#### **ESPECIAL**

<b>TIPO DO SERVIÇO</b>	<b>FATOR</b>
1 – Coleta de Lixo	*UNIFIPA x 0,20 x Área da Unidade (M <sup>2</sup> )



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **ANEXO – IV**

### **CUB 2006 - DESONERADO**

#### **CUSTOS UNITÁRIOS DA CONSTRUÇÃO (Lei nº 4.591/64)**

Estes Custos Unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12721:2006, em cumprimento à Lei nº4.591/64, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de Custos Unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006. Eles correspondem aos valores do metro quadrado da construção para os diversos padrões estabelecidos pela Norma, e devem ser utilizados para o preenchimento da documentação do Memorial de Incorporação a ser apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis.

<b>Valores em R\$/m<sup>2</sup> – Dezembro/2016</b>				
<b>PROJETOS</b>	<b>Padrão de acabamento</b>	<b>Projetos padrões</b>	<b>R\$/m<sup>2</sup></b>	<b>% Mês</b>
<b>RESIDENCIAIS</b>				
R1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R1-B	1.338,69	-0,13
	Normal	R1-N	1.571,87	-0,09
	Alto	R1-A	1.930,56	-0,07
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP4-B	1.220,66	-0,16
	Normal	PP4-N	1.488,02	-0,10
R8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R8-B	1.160,56	-0,17
	Normal	R8-N	1.286,22	-0,10
	Alto	R8-A	1.543,64	-0,10
R16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R16-N	1.245,31	-0,10
	Alto	R16-A	1.637,15	-0,10
PIS (Projeto de Interesse Social)	-	PIS	895,44	-0,08
RP1Q (Residência Popular)	-	RP1Q	1.359,25	-0,10
<b>COMERCIAIS</b>				
CAL8 (Comercial Andares Livres)	Normal	CAL8-N	1.502,11	-0,08
	Alto	CAL8-A	1.609,28	-0,08
CSL8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL8-N	1.278,80	-0,09
	Alto	CSL8-A	1.387,17	-0,09
CSL16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL16-N	1.699,39	-0,09
	Alto	CSL16-A	1.841,30	-0,09
GI (Galpão Industrial)	-	GI	720,93	-0,09
<b>CUB REPRESENTATIVO DESONERADO</b>			1.286,22	-0,10
<b>CUB MATERIAIS</b>			532,39	-0,25
<b>CUB MÃO DE OBRA (Encargos Sociais de 121,37%)*</b>			698,35	0,00
<b>CUB DESPESAS ADMINISTRATIVAS</b>			52,01	0,00
<b>CUB EQUIPAMENTOS</b>			3,47	0,00

Os números 1, 4, 8 e 16 referem-se ao número de pavimentos dos projetos. As letras B, N e A referem-se aos padrões de acabamento da construção: Baixo, Normal ou Alto.





# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **ANEXO – V**

### **VALOR TERRA NUA (VTN)**

**Art. 1º** - Para cálculo de ITBI dos imóveis rurais, atribuímos o valor por hectare, na forma da tabela abaixo, ressalvada à avaliação especial quando houver divergência no valor apurado com valor mercadológico da propriedade, principalmente os que confrontarem com o perímetro urbano, combinado com os **Art. 141 § 2.º e seguintes da Lei 3.548/13, do Código Tributário do município de Santo Antônio de Pádua.**

Valores aplicados por hectare, para fins de tributação no município de Santo Antônio de Pádua.

01 à 25 ha	3.180 UNIFIPAS
26 à 50 ha	2.120 UNIFIPAS
51 à 100 ha	1.590 UNIFIPAS
Acima de 101 ha	1.060 UNIFIPAS



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **ANEXO – VI RELAÇÃO DE BAIRROS**

<b>MARGEM DIREITA DO RIO POMBA</b>
01 - AEROPORTO
02 - ALÍPIO
03 - ARRAIALZINHO
04 - CAFÉ GAROTO
05 - CEHAB
06 - CIDADE NOVA
07 - DEZESSETE
08 - FAROL
09 - GABRI
10 - GLÓRIA
11 - MONTE LÍBANO
12 - PARQUE DAS ÁGUAS
13 - SANTA AFRA
14 - SÃO FÉLIX
15 - SÃO LUIS
16 – SARDEMBERG
<b>MARGEM ESQUERDA DO RIO POMBA</b>
17 - ALEQUICIS
18 - BARRO BRANCO
19 - CARVALHO
20 - CENTRO
21 - DIVINÉIA
22 - FERRERIRA
23 - INDUSTRIAL
24 - JORIMPA
25 - MIRANTE
26 - PERERIRA
27 - TAVARES

\* Vide Mapa em anexo



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **ANEXO – VII**

**Santo Antonio de Pádua, RJ – 29/03/2017**

### **ATA DA 1ª REUNIÃO DA COMISSÃO DE VALORES IMOBILIÁRIOS**

Após a criação da Comissão de Valores Imobiliário, através da **Portaria número 006/2017 de 08 de março do mesmo ano**, reunimo-nos com a mesma, pela primeira vez, no **dia 29 de março de 2017** a partir das 9:00h, nas dependências da Prefeitura. Em seguida às apresentações de praxe, foram distribuídas e apreciadas as apostilas contendo a metodologia a ser aplicada, sob a supervisão do Engenheiro Civil Dr. Eduardo José Pinto Miranda Carvalho, Carteira 28737/D expedida pelo CREA/MG em 18/03/1982 e Dr. José Guilherme Lopes, Advogado OAB/MG 46.094 expedida em 07/03/1988, inscrito também no CRECI – MGF 0013352, atuando como auxiliar de avaliação, atendendo às normas contidas na ABNT, cuja pauta foi a seguinte:

1 – Estabelecer o valor venal do m<sup>2</sup> de terreno urbano para constituir a base de cálculo IPTU, ITBI e outros;

2 – Estabelecer a metodologia a ser aplicada.

#### **DELIBERAÇÕES:**

1 – Após exaustivo debate entre os presentes, por consenso ficou determinado que o maior valor do metro quadrado de terreno na sede do município de Santo Antônio de Pádua, com uma área de 200 m<sup>2</sup> fixado em R\$340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), que determina 100% do valor de R\$1.700,00 por m<sup>2</sup> do logradouro, parâmetro máximo dos preços a serem aplicados em todo município, ficando os demais atrelados a esse em percentuais, sendo a Rua dos Leites, bairro centro, tomada como referência no trecho estabelecido entre a Primeira Igreja Batista e o Banco Itaú, situado na esquina da rua dos Leites com rua N. S.<sup>a</sup> de Fátima.

2 – Da mesma forma, ficou estabelecido também, que o menor valor do metro quadrado de terreno na sede do município de Santo Antônio de Pádua, fixado em R\$10.000,00 (Dez mil reais), será encontrado nas localidades Morro da Borracha, Morro da Caixa d'água e na parte alta do loteamento Cidade Nova.



## ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito

As deliberações aqui mencionadas, foram tomadas pela maioria dos membros da comissão que firmam a presente.

1. Antônio Carlos de Oliveira – Servidor Efetivo – Presidente da Comissão;
2. Marcelo de Mello Cunha – Arquiteto;
3. Fernando Antônio Rodrigues Costa – Corretor de Imóvel;
4. Aldinélio Nascimento e Silva - Topógrafo;
5. Josias Cosendey Guedes – Vereador;

Santo Antônio de Pádua-RJ, 29 de março de 2017



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **ANEXO - VIII**

**Santo Antonio de Pádua, RJ – 19/04/2017**

### **ATA DA 2ª REUNIÃO DA COMISSÃO DE VALORES IMOBILIÁRIOS**

No dia 19 de abril de 2017 a partir das 9:00h, nas dependências da Prefeitura, realizamos a 2ª reunião da Comissão de Valores Imobiliários, sob a supervisão do Engenheiro Civil Dr. Eduardo José Pinto Miranda Carvalho, Carteira 28737/D expedida pelo CREA/MG em 18/03/1982 e Dr. José Guilherme Lopes, Advogado OAB/MG 46.094 expedida em 07/03/1988, inscrito também no CRECI – MGF 0013352, atuando como auxiliar de avaliação, atendendo às normas contidas na ABNT, cuja pauta foi a seguinte:

1 – Estabelecer parâmetros para cobrança do IPTU a partir do exercício de 2018 em função da projeção dos preços possíveis de serem alcançados na elaboração da Planta Genérica de Valores (PGV) 2017.

#### **DELIBERAÇÃO:**

1 – Após caloroso debate entre os presentes, por consenso, ficou determinado que a cobrança do IPTU e do ITU será feita pelo fracionamento das alíquotas em 04 anos;

2 - O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana incidirá sobre o valor venal dos inoveis e será cobrado mediante percentual das alíquotas progressivas por um período de 4 anos a partir do ano 2018;

3 - Os Fatores de Progressividade (FP) para adequação dos valores de impostos à PLANTA GENÉRICA DE VALORES, estarão fixados em Lei.

As deliberações aqui mencionadas foram tomadas pela maioria dos membros da comissão que firmam a presente.

1. Antônio Carlos de Oliveira – Servidor Efetivo – Presidente da Comissão;
2. Marcelo de Mello Cunha – Arquiteto;
3. Fernando Antônio Rodrigues Costa – Corretor de Imóvel;
4. Aldinélio Nascimento e Silva - Topógrafo;
5. Josias Cosendey Guedes – Vereador;

Santo Antônio de Pádua-RJ, 19 de abril de 2017



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **ANEXO - IX**

**Santo Antonio de Pádua, RJ – 17/05/2017**

### **ATA DA 3ª REUNIÃO DA COMISSÃO DE VALORES IMOBILIÁRIOS**

No dia 17 de maio de 2017 a partir das 9:00h, nas dependências da Prefeitura, realizamos a 3ª reunião da Comissão de Valores Imobiliários, sob a supervisão do Engenheiro Civil Dr. Eduardo José Pinto Miranda Carvalho, Carteira 28737/D expedida pelo CREA/MG em 18/03/1982 e Dr. José Guilherme Lopes, Advogado OAB/MG 46.094 expedida em 07/03/1988, inscrito também no CRECI – MGF 0013352, atuando como auxiliar de avaliação, atendendo às normas contidas na ABNT, cuja pauta foi a seguinte:

1 – Estabelecer novos critérios para avaliação dos logradouros, com a seguinte metodologia: avaliar primeiramente pelo setor, em seguida pelos bairros, localidades e finalmente pelos logradouros, o que permite maior coerência e justiça social.

#### **DELIBERAÇÃO:**

1 – Por consenso, foram avaliados os setores 01 e 02, com os preços fixados na tabela de avaliação.

As deliberações aqui mencionadas, foram tomadas pela maioria dos membros da comissão que firmam a presente.

1. Antônio Carlos de Oliveira – Servidor Efetivo – Presidente da Comissão;
2. Marcelo de Mello Cunha – Arquiteto;
3. Fernando Antônio Rodrigues Costa – Corretor de Imóvel;
4. Aldinélio Nascimento e Silva - Topógrafo;
5. Josias Cosendey Guedes – Vereador;

Santo Antônio de Pádua-RJ, 17 de maio de 2017



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **ANEXO - X**

**Santo Antonio de Pádua, RJ – 14/06/2017**

### **ATA DA 4ª REUNIÃO DA COMISSÃO DE VALORES IMOBILIÁRIOS**

No dia 14 de junho de 2017 a partir das 9:00h, nas dependências da Prefeitura, realizamos a 4ª reunião da Comissão de Valores Imobiliários, sob a supervisão do Engenheiro Civil Dr. Eduardo José Pinto Miranda Carvalho, Carteira 28737/D expedida pelo CREA/MG em 18/03/1982 e Dr. José Guilherme Lopes, Advogado OAB/MG 46.094 expedida em 07/03/1988, inscrito também no CRECI – MGF 0013352, atuando como auxiliar de avaliação, atendendo às normas contidas na ABNT, cuja pauta foi a seguinte:

1 – Estabelecer novos critérios para avaliação dos logradouros, com a seguinte metodologia: avaliar primeiramente pelo setor, em seguida pelos bairros, localidades e finalmente pelos logradouros, o que permite maior coerência e justiça social.

#### **DELIBERAÇÃO:**

1 – Por consenso, foram avaliados os setores 03, 04 e 05, com os preços fixados na tabela de avaliação.

As deliberações aqui mencionadas, foram tomadas pela maioria dos membros da comissão que firmam a presente.

1. Antônio Carlos de Oliveira – Servidor Efetivo – Presidente da Comissão;
2. Marcelo de Mello Cunha – Arquiteto;
3. Fernando Antônio Rodrigues Costa – Corretor de Imóvel;
4. Aldinélio Nascimento e Silva - Topógrafo;
5. Josias Cosendey Guedes – Vereador;

Santo Antônio de Pádua-RJ, 14 de junho de 2017



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **ANEXO - XI**

**Santo Antonio de Pádua, RJ – 05/072017**

### **ATA DA 5ª REUNIÃO DA COMISSÃO DE VALORES IMOBILIÁRIOS**

No dia 05 de julho de 2017 a partir das 9:00h, nas dependências da Prefeitura, realizamos a 5ª reunião da Comissão de Valores Imobiliários, sob a supervisão do Engenheiro Civil Dr. Eduardo José Pinto Miranda Carvalho, Carteira 28737/D expedida pelo CREA/MG em 18/03/1982 e Dr. José Guilherme Lopes, Advogado OAB/MG 46.094 expedida em 07/03/1988, inscrito também no CRECI – MGF 0013352, atuando como auxiliar de avaliação, atendendo às normas contidas na ABNT, cuja pauta foi a seguinte:

1 – Estabelecer novos critérios para avaliação dos logradouros, com a seguinte metodologia: avaliar primeiramente pelo setor, em seguida pelos bairros, localidades e finalmente pelos logradouros, o que permite maior coerência e justiça social.

#### **DELIBERAÇÃO:**

1 – Por orientação dos membros da Comissão de Valores Imobiliários, foram elaboradas 05 cópias da tabela da avaliação imobiliária, com objetivo de permitir que cada um possa reavaliar individualmente os preços sugeridos em conjunto.

As deliberações aqui mencionadas, foram tomadas pela maioria dos membros da comissão que firmam a presente.

1. Antônio Carlos de Oliveira – Servidor Efetivo – Presidente da Comissão;
2. Marcelo de Mello Cunha – Arquiteto;
3. Fernando Antônio Rodrigues Costa – Corretor de Imóvel;
4. Aldinélcio Nascimento e Silva - Topógrafo;
5. Josias Cosendey Guedes – Vereador;

Santo Antônio de Pádua-RJ, 05 de julho de 2017





# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **ANEXO - XII**

**Santo Antonio de Pádua, RJ – 19/07/2017**

### **ATA DA 6ª REUNIÃO DA COMISSÃO DE VALORES IMOBILIÁRIOS**

No dia 19 de julho de 2017 a partir das 9:00h, nas dependências da Prefeitura, realizamos a 6ª reunião da Comissão de Valores Imobiliários, sob a supervisão do Engenheiro Civil Dr. Eduardo José Pinto Miranda Carvalho, Carteira 28737/D expedida pelo CREA/MG em 18/03/1982 e Dr. José Guilherme Lopes, Advogado OAB/MG 46.094 expedida em 07/03/1988, inscrito também no CRECI – MGF 0013352, atuando como auxiliar de avaliação, atendendo às normas contidas na ABNT, cuja pauta foi a seguinte:

1 – Estabelecer novos critérios para avaliação dos logradouros, com a seguinte metodologia: avaliar primeiramente pelo setor, em seguida pelos bairros, localidades e finalmente pelos logradouros, o que permite maior coerência e justiça social.

#### **DELIBERAÇÃO:**

1 – Foram devolvidas as 05 cópias da tabela de avaliação imobiliária com a avaliação individual de cada um dos membros da comissão. Em seguida, foi feita a média dos novos valores, que após consolidados foram integrados à tabela de avaliação.

As deliberações aqui mencionadas, foram tomadas pela maioria dos membros da comissão que firmam a presente.

1. Antônio Carlos de Oliveira – Servidor Efetivo – Presidente da Comissão;
2. Marcelo de Mello Cunha – Arquiteto;
3. Fernando Antônio Rodrigues Costa – Corretor de Imóvel;
4. Aldinélio Nascimento e Silva - Topógrafo;
5. Josias Cosendey Guedes – Vereador;

Santo Antônio de Pádua-RJ, 19 de julho de 2017



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **ANEXO - XIII**

**Santo Antonio de Pádua, RJ – 25/07/2017**

### **ATA DA REUNIÃO PARA DEFINIÇÃO DOS BAIRROS**

Após a definição da Comissão, reunimo-nos com a mesma, no **dia 25 de julho de 2017** a partir das 18:00h, nas dependências da Prefeitura, cuja pauta foi a seguinte:

1 – Estabelecer criação e limite dos bairros do município de Santo Antônio de Pádua;

#### **DELIBERAÇÕES:**

1 – Após exaustivo debate entre os presentes, por consenso ficaram determinados, a criação e os limites dos bairros abaixo, cujos limites se encontram na PGV;

<b>MARGEM DIREITA DO RIO POMBA</b>	<b>MARGEM ESQUERDA DO RIO POMBA</b>
01 - AEROPORTO	17 - ALEQUICIS
02 - ALÍPIO	18 - BARRO BRANCO
03 - ARRAIALZINHO	19 - CARVALHO
04 - CAFÉ GAROTO	20 - CENTRO
05 - CEHAB	21 - DIVINÉIA
06 - CIDADE NOVA	22 - FERRERIRA
07 - DEZESSETE	23 - INDUSTRIAL
08 - FAROL	24 - JORIMPA
09 - GABRI	25 - MIRANTE
10 - GLÓRIA	26 - PEREIRA
11 - MONTE LÍBANO	27 - TAVARES
12 - PARQUE DAS ÁGUAS	
13 - SANTA AFRA	
14 - SÃO FÉLIX	
15 - SÃO LUIS	
16 - SARDEMBERG	

As deliberações aqui mencionadas, foram tomadas pela maioria dos membros da comissão que firmam a presente.

1. Antônio Carlos de Oliveira – Servidor Efetivo;
2. Alexandre de Castro Brasil – Secretário de Obras;
3. Henrique dos Santos Bastos – Engenheiro;
4. Ney Brandão de Sousa Júnior - Engenheiro;

Santo Antônio de Pádua-RJ, 25 de Julho de 2017



# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **ANEXO - XIV**

**Santo Antonio de Pádua, RJ – 02/08/2017**

### **ATA DA 7ª REUNIÃO DA COMISSÃO DE VALORES IMOBILIÁRIOS**

No dia 02 de outubro de 2017 a partir das 9:00h, nas dependências da Prefeitura, realizamos a 7ª reunião da Comissão de Valores Imobiliários, sob a supervisão do Engenheiro Civil Dr. Eduardo José Pinto Miranda Carvalho, Carteira 28737/D expedida pelo CREA/MG em 18/03/1982 e Dr. José Guilherme Lopes, Advogado OAB/MG 46.094 expedida em 07/03/1988, inscrito também no CRECI – MGF 0013352, atuando como auxiliar de avaliação, atendendo às normas contidas na ABNT, cuja pauta foi a seguinte:

1 – Estabelecer novos critérios para avaliação dos logradouros dos Distritos.

#### **DELIBERAÇÃO:**

1 – Por consenso dos membros da Comissão de Valores Imobiliários, ficou estabelecido que a avaliação dos distritos seriam pela média alcançada na PGV, tomando como base os preços aplicados pela Prefeitura em 2017, exceto, os distritos servidos pelas duas RJ, que terão seus valores corrigidos individualmente.

As deliberações aqui mencionadas foram tomadas pela maioria dos membros da comissão que firmam o presente.

1. Antônio Carlos de Oliveira – Servidor Efetivo – Presidente da Comissão;
2. Marcelo de Mello Cunha – Arquiteto;
3. Fernando Antônio Rodrigues Costa – Corretor de Imóvel;
4. Aldinélio Nascimento e Silva - Topógrafo;
5. Josias Cosendey Guedes – Vereador;

Santo Antônio de Pádua-RJ, 02 de outubro de 2017



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



**ANEXO – XV**

**PLANTA GENÉRICA DE VALORES**

**2017**

**TABELA DE AVALIAÇÃO POR ORDEM ALFABÉTICA**



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito

## **1.º DISTRITO**



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito





***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito





# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



**ANEXO – XVI**

**PLANTA GENÉRICA DE VALORES**

**2017**

**TABELA DE AVALIAÇÃO POR ORDEM DE BAIRROS**



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito

## **1.º DISTRITO**



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito





# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito





# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



**ANEXO – XVII**

**PLANTA GENÉRICA DE VALORES**

**2017**

**TABELA DE AVALIAÇÃO POR ORDEM LOCALIDADE**





# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito

## **1.º DISTRITO**



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito





# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito





# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



**ANEXO – XVIII**

**PLANTA GENÉRICA DE VALORES**

**2017**

**TABELA DE AVALIAÇÃO POR ORDEM DE M.<sup>2</sup>**



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito

## **1.º DISTRITO**



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito





# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito





# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



**ANEXO – XIX**

**PLANTA GENÉRICA DE VALORES**

**2017**

**TABELA DE LOGRADOUROS POR ORDEM  
ALFABÉTICA**



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito

## **2.º DISTRITO BALTAZAR**



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



**ANEXO - XX**

**PLANTA GENÉRICA DE VALORES**

**2017**

**TABELA DE LOGRADOUROS POR ORDEM  
ALFABÉTICA**



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito

## **3.º DISTRITO SANTA CRUZ**



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



**ANEXO - XXI**

**PLANTA GENÉRICA DE VALORES**

**2017**

**TABELA DE LOGRADOUROS POR ORDEM  
ALFABÉTICA**





***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito

**4º DISTRITO MARANGATU**



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



**ANEXO - XXII**

**PLANTA GENÉRICA DE VALORES**

**2017**

**TABELA DE LOGRADOUROS POR ORDEM  
ALFABÉTICA**



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito

**5º DISTRITO SÃO PEDRO DE ALCÂNTARA**



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



**ANEXO - XXIII**

**PLANTA GENÉRICA DE VALORES**

**2017**

**TABELA DE LOGRADOUROS POR ORDEM  
ALFABÉTICA**

**6.º DISTRITO MONTE ALEGRE**





***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



**ANEXO - XXIV**

**PLANTA GENÉRICA DE VALORES**

**2017**

**TABELA DE LOGRADOUROS POR ORDEM  
ALFABÉTICA**



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito

**7.º DISTRITO PARAQUEMA**



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



**ANEXO - XXV**

**PLANTA GENÉRICA DE VALORES**

**2017**

**TABELA DE LOGRADOUROS POR ORDEM  
ALFABÉTICA**



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito

## **8.º DISTRITO IBITIGUAÇU**



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito



**ANEXO - XXVI**

**PLANTA GENÉRICA DE VALORES**

**2017**

**TABELA DE LOGRADOUROS POR ORDEM  
ALFABÉTICA**



# ***Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua***

Gabinete do Prefeito

**9.º DISTRITO CAMPELO**





# **Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Pádua**

Gabinete do Prefeito

## **ANEXO - XXVII**

### **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Ficou constatado pelos resultados das simulações realizadas, que o alinhamento dos valores encontram-se dentro do razoável, para efeitos venais, e foi pela maioria dos membros da Comissão, concluída e aprovada a nova Planta Genérica de Valores do município para vigor em 2018.

Acreditamos que todos os recursos técnicos de apreciação, foram esgotados, podendo a Planta Genérica de Valores, ser encaminhada à Câmara Municipal de Santo Antônio de Pádua/RJ, para homologação.

Atenciosamente,

09.073.860/0001-20

PREDIAL SERVIÇOS DE CADASTRO  
E VALORES LTDA

Av. Getúlio Vargas, 502 - 2º Piso  
Bairro Coqueiro - CEP 36900-000  
MANHUAÇU - MG

**José Guilherme Lopes**  
OAB-MG 46.094  
CRECI-MGF 0013352  
CPF: 124.921.836-53

**PREDIAL SERVIÇOS DE CADASTRO E VALORES LTDA**  
José Guilherme Lopes- Sócio Gerente  
CPF: 124.921.836-53  
OAB/MG 46.094  
CRECI – MGF 0013352

Santo Antônio de Pádua-RJ, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2017.