



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

LEI N. 216, DE 17 DE SETEMBRO DE 2021.

Altera a Lei Nº 043, de 22 de dezembro de 2005 – Código Tributário do Município de SÃO RAIMUNDO DAS MANGABEIRAS, que dispõe sobre o Sistema Tributário Municipal e as Normas gerais de Direitos Tributário aplicáveis ao Município.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO RAIMUNDO DAS MANGABEIRAS, ESTADO DO MARANHÃO, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos que o Plenário da Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a presente Lei:

Art. 1º - A Lei Complementar Nº 043, de 22 de dezembro de 2005, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 10. O Valor Venal do Imóvel será determinado em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente:

I – características do terreno:

- a) área;
- b) situação;
- c) topografia;
- d) pedologia;
- e) limite;

II – características da construção:

- a) área;
- b) tipologia;
- c) estrutura;
- d) padrão de acabamento;
- e) estado de conservação;
- f) destinação;
- g) obsolescência;

III – características do mercado:

- a) custo de produção;
- b) preços correntes;

Art. 11. O Poder Executivo procederá, anualmente, através do MGV - Mapa Genérico de Valores, à avaliação dos imóveis para fins de apuração do valor venal.

Accioly Cardoso Lima e Silva
CPF: 573.211.753-91
Prefeito



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

§ 1º. O valor venal, apurado mediante lei, será o atribuído ao imóvel para o dia 1º de janeiro do exercício a que se referir o lançamento.

§ 2º. Não sendo expedido o MGTV - Mapa Genérico de Valores, os valores venais dos imóveis serão atualizados, anualmente, através de Decreto, com base nos índices oficiais de atualização monetária, divulgados pelo Governo Federal.

Art. 12. O Mapa Genérico de Valores conterá a Planta Genérica de Valores de Terrenos, a Planta Genérica de Valores de Construção e a Planta Genérica de Fatores de Correção que fixarão, respectivamente, os Valores Unitários de Metros Quadrados de Terrenos, Valores Unitários de Metros Quadrados de Construções e os Fatores de Correções de Terrenos e os Fatores de Correções de Construções.

Art. 13. As Alíquotas Correspondentes, conforme anexo específico próprio, são:

I – progressivas em razão do valor do imóvel;

II – diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel”.

Art. 72º As Alíquotas Correspondentes, conforme anexo específico próprio, são:

I – progressivas em razão do VBD - Valor dos Bens ou dos Direitos Transmítidos, Cedidos ou Permutados, no Momento da Transmissão, da Cessão ou da Permuta;

II – diferentes de acordo com a característica e a destinação da transmissão.

Art. 2º - A Lei Complementar Nº 043, de 22 de dezembro de 2005, passa a vigorar acrescido dos seguintes artigos:

“Art. 12 - A. O VV-T - Valor Venal de Terreno resultará da multiplicação da AT-T - Área Total de Terreno pelo correspondente Vu-T - Valor Unitário de Metro Quadrado de Terreno e pelos FC-Ts - Fatores de Correção de Terreno, previstos no MGTV - Mapa Genérico de Valores, aplicáveis de acordo com as características do terreno,

$$VV-T = (AT-T) \times (Vu-T) \times (FC-Ts)$$

§ 1º. No cálculo do VV-T - Valor Venal de Terreno, no qual exista prédio em condomínio, será considerada a FI-T - Fração Ideal de Terreno Comum correspondente a cada unidade autônoma, conforme a fórmula abaixo:

$$FI-TC = T \times U, \text{ onde:}$$
$$T = \text{Área Total do Terreno do Condomínio}$$
$$U = \text{Área Construída da Unidade Autônoma}$$



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

C = Área Total Construída do Condomínio

§ 2º. Para os efeitos deste imposto considera-se imóvel sem edificação, o terreno e o solo sem benfeitoria ou edificação, assim entendido também o imóvel que contenha:

- I – construção provisória que possa ser removida sem destruição ou alteração;
- II – construção em andamento ou paralisada;
- III – construção interdita, condenada, em ruínas, ou em demolição.

Art. 12 - B. O VV-C - Valor Venal de Construção resultará da multiplicação da AT-C - Área Total de Construção pelo Vu-C - Valor Unitário de Metro Quadrado de Construção e pelos FC-Cs - Fatores de Correção de Construção, previstos no MGv - Mapa Genérico de Valores, aplicáveis de acordo com as características da Construção, conforme a fórmula abaixo:

$$VV-C = (AT-C) \times (Vu-C) \times (FC-Cs)$$

Art. 12 - C. A AT-C - Área Total de Construção será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou, no caso de pilotis, da projeção do andar superior ou da cobertura, computando-se, também, a superfície das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento.

§ 1º. Os porões, jiraus, terraços, mezaninos e piscinas serão computados na área construída, observadas as disposições regulamentares.

§ 2º. No caso de cobertura de postos de serviços e assemelhados será considerada como área construída a sua projeção sobre o terreno.

§ 3º. As edificações condenadas ou em ruínas e as construções de natureza temporária não serão consideradas como área edificada.

Art. 12 - D. No cálculo da AT-C - Área Total de Construção, no qual exista prédio em condomínio, será acrescentada, à AP-C - Área Privativa de Construção de cada unidade, a parte correspondente das ACC - Áreas Construídas Comuns em função de sua QP - Quota-Parte.

Parágrafo Único. A QP-ACC – Quota Parte de Área Construída Comum correspondente a cada unidade autônoma, será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$QP-ACC = T \times U, \text{ onde}$$
$$QP-ACC = \text{Quota Parte de Área Construída Comum}$$



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

T = Área Total Comum Construída do Condomínio
U = Área Construída da Unidade Autônoma
C = Área Total Construída do Condomínio

Art. 12 - E. O Vu-T - Valor Unitário de Metro Quadrado de Terreno, o Vu-c - Valor Unitário de Metro Quadrado de Construção, os FC-Ts - Fatores de Correção de Terreno e os FC-Cs - fatores de Correção de Construção serão obtidos, respectivamente, na TP-T - Tabela de Preço de Terreno, na TP-C - Tabela de Preço de Construção, na TFC-T - Tabela de Fator de Correção de Terreno e na TFC-C - Tabela de Fator de Correção de Construção, constantes no MGV - Mapa Genérico de Valores, conforme anexo específico próprio.

Art. 12 - F. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU será calculado através da multiplicação do Valor Venal do Imóvel com a Alíquota Correspondente, conforme a fórmula abaixo:

$$\text{IPTU} = \text{VVI} \times \text{ALC}$$

Art. 12 - G. O VVI - Valor Venal do Imóvel, no qual não exista prédio em condomínio, será calculado através somatório do VV-T - Valor Venal do Terreno com o VV-C - Valor Venal da Construção, conforme a fórmula abaixo:

$$\text{VVI} = (\text{VV-T}) + (\text{VV-C})$$

Art. 12 - H. O VVI - Valor Venal do Imóvel, no qual exista prédio em condomínio, será calculado através somatório do VV-T - Valor Venal do Terreno mais a FI-TC - Fração Ideal de Terreno Comum correspondente a cada unidade autônoma, com o VV-C - Valor Venal da Construção mais a QP-ACC - Quota-Parte de Área Construída Comum correspondente a cada unidade autônoma, conforme a fórmula abaixo:

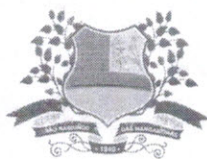
$$\text{VVI} = (\text{VV-T} + \text{FI-TC}) + (\text{VV-C} + \text{QP-ACC})$$

Art. 13 - A. Não será permitido ao Município, em relação ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU:

I – adotar como base de cálculo a superfície do imóvel ou o “status” econômico de seu proprietário;

II – a fixação de adicional progressivo em função do número de imóveis do contribuinte;

III – mediante decreto, proceder a sua atualização em percentual superior aos índices oficiais de atualização divulgados pelo Governo Federal”.



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

Art. 3º - Revoga o artigo 273, da Lei Complementar N° 043, de 22 de dezembro de 2005.

Art. 4º - São parte integrante desta Lei todas as Tabelas e os Anexo que a acompanham.

Art. 5º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, adquirindo eficácia a partir de 1º de janeiro de 2022.

São Raimundo das Mangabeiras, 17 de setembro de 2021.

ACCIOLY CARDOSO LIMA E SILVA

Accioly Cardoso Lima e Silva

CPF 557.711.753-91

PREFEITO



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

ANEXO I

TABELA I

TABELA DO VALOR DO m² DE BAIRROS E POVOADOS
(PGV-T - Planta Genérica de Valores de Terrenos – Art. 12)

COD	BAIRRO / POVOADO	VALOR MÁXIMO m²	VALOR MÍNIMO m²
01	CENTRO	750,00	50,00
02	SÃO FRANCISCO	300,00	80,00
03	DO PORTO	150,00	60,00
04	CONCEIÇÃO	270,00	80,00
05	PRIMAVERA	180,00	80,00
06	VILA CARDOSO	160,00	60,00
07	SÃO JOSÉ	150,00	60,00
08	NAZARÉ	300,00	60,00
09	SÃO JOÃO	60,00	30,00
10	VILA ESPERANÇA	150,00	60,00
11	VILA CECI	120,00	40,00
12	BELA VISTA	90,00	30,00
13	CIDADÃO	40,00	25,00
14	OURO PRETO	250,00	40,00
15	SÃO VICENTE	120,00	60,00
16	OLARIA	100,00	20,00
17	NOSSA SENHORA APARECIDA	120,00	80,00
18	POVOADO VALE VERDE	50,00	10,00
19	POVOADO CHUPÉ	50,00	10,00
20	POVOADO CANTO GRANDE	30,00	10,00
21	DEMAIS BAIRROS E POVOADOS	100,00	20,00



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

TABELA II

TABELA DO VALOR DO m² DE LOGRADOUROS
(Vu-Ts - Valores Unitários de Metros Quadrados de Terrenos – Art. 12)

COD	LOGRADOURO	VALOR MÁXIMO m²	VALOR MÍNIMO m²
1	Avenida Comercial Shalon	90,00	60,00
2	Avenida Raimundo Carreiro-	120,00	80,00
3	Avenida Dr Crizogno-	90,00	60,00
4	Avenida Edson Lobão	90,00	60,00
5	Avenida Emilio Azevedo	90,00	60,00
6	Avenida Francisca das Chagas	750,00	500,00
7	Avenida Joaquim Taveres	250,00	100,00
8	Avenida Juscelino Kubitschek	180,00	120,00
9	Avenida Olaria	120,00	60,00
10	Avenida Pres. Jucelino Kubitscher-	120,00	80,00
11	Avenida Principal	180,00	120,00
12	Avenida Rodoviaria	400,00	220,00
13	BR 230	300,00	220,00
14	Rua (2) -Rua Osvaldo R. Miranda	120,00	60,00
15	Rua (3) -Avenida Eulogio Costa	120,00	60,00
16	Rua Benjamim	90,00	60,00
17	Rua (4) -Rua Nayara M Costa	120,00	60,00
18	Rua (5) -Rua Rosa Ribeiro	120,00	60,00
19	RUA 01	120,00	25,00
20	RUA 02	120,00	25,00
21	RUA 03	120,00	25,00
22	RUA 04	120,00	25,00
23	RUA 05	120,00	25,00
24	Rua 05 de Maio	120,00	80,00
25	Rua 05 de Maio	120,00	60,00
26	Rua 05 de Setembro	120,00	80,00
27	RUA 06	120,00	25,00
28	RUA 07	40,00	25,00
29	RUA 08	40,00	25,00
30	RUA 09	40,00	25,00
31	Rua 1	60,00	40,00



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

32	RUA 10	40,00	25,00
33	RUA 11	40,00	25,00
34	RUA 12	40,00	25,00
35	Rua 13 de Maio	90,00	60,00
36	Rua 13 de Maio	150,00	100,00
37	Rua 2	60,00	40,00
38	Rua 2 Irmãos	120,00	80,00
39	Rua 2 Irmãos	120,00	60,00
40	Rua 21 de Abril-	90,00	60,00
41	Rua 3	60,00	40,00
42	Rua 4	60,00	40,00
43	Rua 5	60,00	40,00
44	Rua Afonso Arinos	150,00	100,00
45	Rua Alecrim	160,00	80,00
46	Rua Amadeu Rodrigues Passarinho	160,00	80,00
47	Rua Amazonas	90,00	60,00
48	Rua Antonio Dino	150,00	100,00
49	Rua Aquiles de Lisboa	150,00	100,00
50	Rua Bela	90,00	60,00
51	Rua Benedito Melo	90,00	60,00
52	Rua Benjamim	150,00	100,00
53	Rua Brasil	150,00	100,00
54	Rua Braulino Botelho	320,00	180,00
55	Rua Castro Alves	90,00	60,00
56	Rua Ceara	300,00	100,00
57	Rua Clemente Dias	160,00	80,00
58	Rua Coelho Neto	120,00	80,00
59	Rua Cristal	150,00	100,00
60	Rua da Consolação	120,00	80,00
61	Rua da Paz	120,00	80,00
62	Rua da Saude	120,00	60,00
63	Rua Daniel Combene	120,00	80,00
64	Rua Das Amendoeiras	270,00	100,00
65	Rua das Araucarias	270,00	100,00
66	Rua das Flore	150,00	100,00
67	Rua das Oliveiras	270,00	100,00
68	Rua das Palmeiras	270,00	100,00
69	Rua Dim Dias	60,00	60,00
70	Rua do Colegio	90,00	60,00
71	Rua do Jardim	450,00	60,00



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

72	Rua do Porto	120,00	60,00
73	Rua do Sol	150,00	100,00
74	Rua Dom Diogo Parodi	120,00	80,00
75	Rua Donato Martins	90,00	60,00
76	Rua dos Ipes	270,00	100,00
77	Rua dos Lirios	150,00	100,00
78	Rua dos Oitizeiro	270,00	100,00
79	Rua DRº Accioly Cardoso	60,00	40,00
80	Rua Duque de Caxias	120,00	80,00
81	Rua Eusebio Lopes	90,00	60,00
82	Rua Francisco Coelho	90,00	60,00
83	Rua General Osorio	90,00	60,00
84	Rua Godofredo Viana	180,00	120,00
85	Rua Gomes de Sousa	180,00	80,00
86	Rua Goncalves Dias	180,00	120,00
87	Rua Gonçalves Dias	180,00	120,00
88	Rua Irany de Queiroz	60,00	40,00
89	Rua Italo Cardoso	90,00	60,00
90	Rua João Lisboa	120,00	80,00
91	Rua João Paulo II	120,00	60,00
92	Rua Joaquim Tavora	90,00	60,00
93	Rua Joaquim Tavares	120,00	80,00
94	Rua Jose Salomão	90,00	60,00
95	Rua Jose de Alencar	90,00	60,00
96	Rua Jose do Egito	180,00	120,00
97	Rua Jose Leão	160,00	80,00
98	Rua Juvencio Auzier	180,00	80,00
99	Rua Lorena Alencar	150,00	100,00
100	Rua Magalhaes de Almeida	150,00	70,00
101	Rua Major Felipe de Abreu	300,00	150,00
102	Rua Manoel Olivio de Carvalho	400,00	60,00
103	Rua Maria Luiza de Sousa	90,00	60,00
104	Rua Miguel Maia	120,00	60,00
105	Rua Nonato Santos	90,00	60,00
106	Rua Nossa Senhora de Fatima	160,00	80,00
107	Rua Odorico Mendes	120,00	80,00
108	Rua Olavo Bilac	90,00	60,00
109	Rua Osmilda Sipaubá	60,00	40,00
110	Rua Osvaldo Cruz	300,00	100,00
111	Rua Paraiba	150,00	100,00

Accioly Cardoso Lima e Silva
CPF: 573.741.753-91
Prefeito



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

112	Rua Padre Jucelino	90,00	60,00
113	Rua Paissandu	180,00	60,00
114	Rua Paraguanorte	180,00	120,00
115	Rua Parana	120,00	60,00
116	Rua Paulo Ramos	180,00	60,00
117	Rua Pedro Nogueira	90,00	60,00
118	Rua Projetada 01	120,00	60,00
119	Rua Projetada 02	90,00	60,00
120	Rua Projetada 03	90,00	60,00
121	Rua Projetada 04	90,00	60,00
122	Rua Rafael Martins Silva	90,00	60,00
123	Rua Rio Branco	325,00	80,00
124	Rua Roseana Sarney	90,00	60,00
125	Rua Roseno Pires	120,00	50,00
126	Rua Santa Rosa	120,00	80,00
127	Rua Santo Cristo	120,00	60,00
128	Rua Santos Dumont	300,00	100,00
129	Rua São Francisco	150,00	100,00
130	Rua São João	120,00	80,00
131	Rua São Paulo	150,00	60,00
132	Rua São Pedro	120,00	80,00
133	Rua São Raimundo	90,00	60,00
134	Rua Sargento Cardoso	160,00	80,00
135	Rua Serra Costa	150,00	80,00
136	Rua Silvino Costa Fumeiro	90,00	60,00
137	Rua Tenente Rosa	450,00	60,00
138	Rua urbano Santos	180,00	120,00
139	Rua Valquiria Alencar	150,00	100,00
140	Trav Pref Francisco Cardoso	40,00	40,00
141	Travessa 15 de Novembro	180,00	120,00
142	Travessa João Lisboa	120,00	80,00
143	Travessa São Jose	325,00	150,00
144	Travessa Cassiano Costa	120,00	80,00
145	Travessa Coelho Neto	120,00	80,00
146	Travessa Coronel Euclides	150,00	80,00
147	Travessa Dioclessiano	150,00	100,00
148	Travessa Dom Rino Carlese	150,00	100,00
149	Travessa gomes de Sousa	120,00	80,00
150	Travessa Mendes Costa	120,00	80,00
151	Travessa Paissandu	150,00	80,00



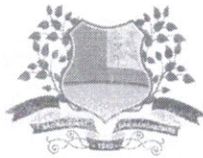
SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS
P R E F E I T U R A

152	Travessa Paraguanorte	150,00	100,00
153	Travessa Parnaso	90,00	60,00
154	Travessa Paulo Ramos	100,00	60,00
155	Travessa São Joao	120,00	80,00
156	Travessa São Pedro	90,00	60,00

Accioly Cardoso Lima e Silva

CPE: 573.214.753-91

Prefeito



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

TABELA III

CARACTERISTICAS DO IMÓVEL
(FC-Ts - Fatores de Correções de Terrenos – Art. 12)

1 – Fator de Situação (FSIT)

Fator	Situação
1,00	1 – Meio de quadra / uma frente
1,05	2 – Meio de quadra / duas frentes
1,10	5 – Esquina / duas ou mais frentes
0,80	3 – Fundos
0,70	4 – Encravado
1,15	6 – Quadra
1,20	7 – Vila – Condominio Horizontal
(*)	8 – Gleba (ver tabela de gleba)
(*)	O terreno, neste caso, será avaliado segundo metodologia definida para Glebas Urbanizáveis.

2. Fator de Topografia (FTOP)

Fator	Topografia
1,00	1 - Plana
0,90	2 – Aclive Suave
0,70	3 – Aclive Acentuado
0,90	4 – Declive Suave
0,70	5 – Declive Acentuado
0,80	6 – Irregular

3. Fator de Pedologia (FPED)

Fator	Pedologia
1,00	1 – Firme
0,80	2 – Rochoso
0,60	3 – Alagado
0,70	4 – Inundável
0,90	5 – Arenoso
0,70	6 – Combinação das Demais

4. Fator Limite (FLIM)

Fator	Limites
1,00	Sem
0,90	Murado



SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS
P R E F E I T U R A

0,90
0,80
0,95

Passeio
Murado/Passeio
Cercado

~~Accioly Cardoso Lima e Silva~~
~~CPE: 578.211.753-91~~
~~Prefeito~~



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

TABELA IV

FATORES CORRETIVOS DA EDIFICAÇÃO
(FC-Cs - Fatores de Correções de Construções – Art. 12)

1	TIPOLOGIA	
COD	DESCRIÇÃO	FATOR
1	R-1: CASA	1,00
2	RP1Q: RESIDENCIA POPULAR UM DORMITORIO	0,85
3	PIS: PROJETO DE INTERESSE SOCIAL	0,60
4	PP-4: PRÉDIO POPULAR ATÉ QUATRO ANDARES	0,95
5	R-8: RESIDENCIA MULTIFAMILIAR ATÉ OITO PAVIMENTOS	0,82
6	R-16: RESIDENCIA MULTIFAMILIAR ATÉ DEZESSEIS PAVIMENTOS	0,80
7	CAL: COMERCIAL ANDARES LIVRES	0,95
8	CS: CONJUNTO SALAS	0,80
9	CL: CONJUNTO LOJAS	0,85
10	CSL: LOJA/SALA/CONJUNTO	0,81
11	GI: GALPÃO INDUSTRIAL	0,46
12	ESTACIONAMENTO	0,20
13	PISCINA	0,80
14	EDIFICAÇÃO COMPLEMENTAR	0,50

2	ESTRUTURA	
COD	DESCRIÇÃO	FATOR
1	ALVENARIA	0,90
2	MADEIRA	0,50
3	MISTA ALVENARIA/MADEIRA	0,75
4	MISTA ALVENARIA/CONCRETO	1,00
5	CONCRETO	1,30
6	METÁLICA	1,00
7	ADOBE	0,25
8	TAIPA	0,15

3	PADRÃO	
COD	DESCRIÇÃO	FATOR
1	ALTO	1,25
2	NORMAL	1,00
3	BAIXO	0,70

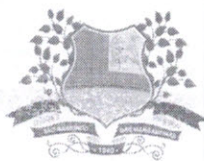
4	CONSERVAÇÃO	
COD	DESCRIÇÃO	FATOR



SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS
P R E F E I T U R A

1	ÓTIMA	1,00
2	BOA	0,90
3	REGULAR	0,70
4	PRECÁRIA	0,40

Accioly Cardoso Lima e Silva
CPF: 5/3.211.753-91
Prefeito



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

5	DESTINAÇÃO
COD	DESCRIÇÃO
1	RESIDENCIAL
2	COMERCIAL
3	INDUSTRIAL
4	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
5	SERVIÇOS PÚBLICOS – MUNICIPAL
6	SERVIÇOS PÚBLICOS – ESTADUAL
7	SERVIÇOS PÚBLICOS – FEDERAL
8	ESCOLA
9	FUNDAÇÃO
10	TEMPLO
11	ENTIDADE RELIGIOSA
12	HOSPITAL
13	DEPOSITO
14	ARMAZEM
15	GARAGEM
16	OFICINA
17	HOTEL/MOTEL

6	SITUAÇÃO
COD	DESCRIÇÃO
1	ISOLADA
2	GEMINADA
3	SOBREPOSTA
4	CONJUNGADA
5	TERREO

7	POSIÇÃO
COD	DESCRIÇÃO
1	ALINHADA
2	RECUADA
3	AVANÇADA
4	FUNDOS

8	USO
COD	DESCRIÇÃO
1	PRÓPRIO
2	ALUGADO
3	CEDIDO
4	OUTRO



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

TABELA V

CARACTERISTICAS DAS EDIFICAÇÕES

1 – Tipologia, Estrutura e Padrão.

1.1- Os projetos-padrão da ABNT NBR 12721:2006

Projetos-padrão Residenciais

PADRÃO BAIXO	PADRÃO NORMAL	PADRÃO ALTO
R – 1	R – 1	R – 1
PP – 4	PP – 4	
R – 8	R – 8	R – 8
PIS	R – 16	R – 16

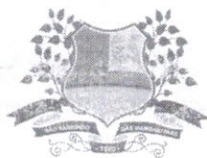
Projetos-padrão Comerciais CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	PADRÃO ALTO
CAL – 8	CAL – 8
CSL – 8	CSL – 8
CSL -16	CSL -16

Projetos-padrão Galpão Industrial e Residência Popular

RPIQ
GI

Accioly Cardoso Lima e Silva
CPF: 573.211.753-91
Prefeito

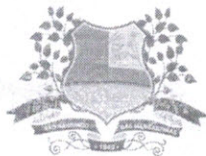


SÃO RAIMUNDO DAS MANGABEIRAS

P R E F E I T U R A

1.1.1 - Caracterização dos projetos-padrão conforme ABNT NBR 12721/2006

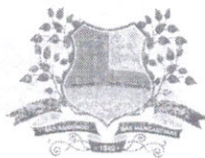
Sigla	Nome e Descrição	Dor mitó rios	Área Real (m ²)	Área Equivale nte (m ²)
R1-B	Residência unifamiliar Padrão Baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque	2	58,64	51,94
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)	3	106,44	99,47
R1-A	A Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel)	4	224,82	210,44
RP1Q	Residência unifamiliar popular: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha.	1	39,56	39,56
PIS	Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: Térreo e 4 pavimentos/tipo. Pavimento térreo: Hall, escada, 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, com banheiro e central de Medição. Pavimento-tipo: Hall, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.	2	991,45	978,09
PP-B	Residência multifamiliar - Prédio popular - Padrão Baixo: térreo e 3 pavimentos-tipo. Pavimento térreo: Hall de entrada, escada e 4 apartamentos por andar com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e 16 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.	2	1.415,07	927,08
PP-N	Residência multifamiliar - prédio popular - padrão normal: Pilotis e 4 pavimentos-tipo. Pilotis: Escada, elevador, 32 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, hall de entrada,			



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

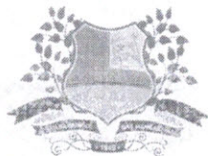
salão de festas, copa, 3 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.	3	2.590,35	1.840,45
---	---	----------	----------

Aceloly Cardoso Lima e Silva
CPF: 578.211.753-91
Prefeito



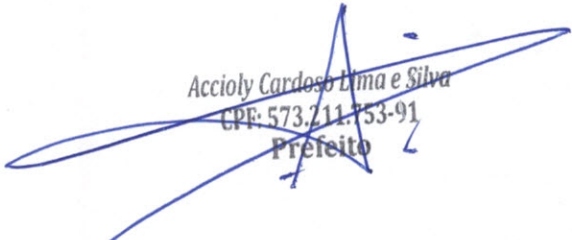
**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

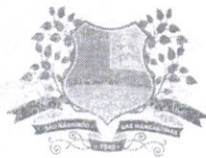
Sigla	Nome e Descrição	Dormi tórios	Área Real (m ²)	Área Equivale nte (m ²)
R8-B	Residência multifamiliar Padrão Baixo: Pavimento térreo e 7 pavimentos-tipo Pavimento térreo: Hall de entrada, elevador, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e 32 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	2	2.801,64	1.885,51
R8-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.	3	5.998,73	4,135,22
R8-A	Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 48 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda.	4	5.917,79	4.644,79
R16- N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e 16 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas,	3	10.562,0 7	8,224,50



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

	copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro e varanda.			
--	---	--	--	--


Accioly Cardoso Lima e Silva
CPF: 573.211.753-91
Prefeito



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

Sigla	Nome e Descrição	Dormi tórios	Área Real (m ²)	Área Equivale nte (m ²)
R16-A	Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e 16 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 96 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda	4	10.461,85	8.371,40
CSL-8	Edifício comercial, com lojas e salas: Garagem, pavimento térreo e 8 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.		5.942,94	3.921,55
CAL-8	Edifício comercial andares-livres: Garagem, pavimento térreo e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito andares corridos com sanitário privativo por andar.		5.290,62	3.096,09
G1	Galpão industrial: Área composta de um galpão com área administrativa, 2 banheiros, um vestiário e um depósito.		1.000,00	

1.2 – Os padrões de acabamento

Conforme a ABNT NBR 12721:2006, os projetos-padrão são caracterizados quanto ao acabamento como baixo, normal e alto, correspondentes a diferentes projetos arquitetônicos. Assim, a referida Norma apresenta as especificações dos acabamentos nos orçamentos dos projetos-padrão residenciais, comerciais, galpão industrial e residência popular.

Accioly Cardoso Lima e Silva
CPF: 573.811.753-91
Prefeito



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

TABELA VI

VALOR UNITARIO DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO - (CUB/m²)

CUB: 951,59

ITEM	SIGLA	VALOR R\$/m²
I	RESIDENCIAIS	
I.1	BAIXO	
1	R - 1	846,70
2	PP - 4	772,42
3	R - 8	734,60
4	PIS	572,28
I.2	NORMAL	
1	R - 1	951,59
2	PP - 4	899,94
3	R - 8	779,44
4	R - 16	757,56
I.3	ALTO	
1	R - 1	1.186,86
2	R - 4	959,94
3	R - 16	991,70
II	COMERCIAL, ANDARES LIVRES, SALAS E LOJAS	
II.1	NORMAL	
1	CAL - 8	901,78
2	CSL - 8	768,42
3	CSL - 16	1024,43
II.2	ALTO	
1	CAL - 8	972,38
2	CSL - 8	845,78
3	CSL - 16	1.121,68
III	GALPÃO INDUSTRIAL E RESIDENCIAL POPULAR	
1	RP-1Q	805,99
2	G1	433,95

Accioly Cardoso Lima e Silva

CPF: 578.211.753-91

Prefeito



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

TABELA VII

FÓRMULAS DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS

A - TERRENOS

1. CÁLCULO DO VALOR VENAL

$$VT = ST \times VBU \times FSIT \times FTOP \times FPED$$

Sendo:

VT	Valor do Terreno	
ST	Área total do terreno	
VBU	Valor Básico Unitário	
FSIT	Fator de situação	
FTOP		Fator de topologia
FPED	Fator de pedologia	

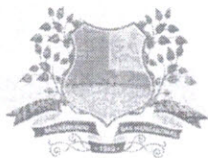
2. TABELAS AUXILIARES

CAD. LOG/QUADRA	VBU/m ² de terrenos
-----------------	--------------------------------

3 - FATOR DE GLEBA (FGLE)

	Área da Gleba	Fator da Gleba
1	10.001 a 20.000	0,900
2	20.001 a 40.000	0,810
3	40.001 a 70.000	0,729
4	70.001 a 100.000	0,656
5	100.001 a 200.000	0,555
6	200.001 a 500.000	0,420
7	acima de 500.000	0,336

Accioly Cardoso Lima e Silva
CPF: 573.211.753-91
Prefeito



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

B - EDIFICAÇÕES

1. CÁLCULO DO VALOR VENAL

$$VE = SE \times CUB \times FTIP \times FEST \times FPAD \times FCON \times FDES \times FDEP$$

Sendo:

VE	Valor da Edificação
SE	Área da Edificação
CUB	Custo Unitário Básico, de acordo com a classificação das características construtivas.
FTIP	Fator de tipologia
FEST	Fator de estrutura
FPDR	Fator de padrão
FCON	Fator de conservação
FDES	Fator de destinação
FDEP	Fator de obsolescência

Accioly Cardoso Lima e Silva
CPF: 573.211.733-91
Prefeito

2. TABELAS AUXILIARES

a) - **CUB** Tabela de valores básicos/m² de edificações, em função de sua classificação

b) - **FATORES DE OBSOLESCENCIA – DEPRECIAÇÃO**

Idade do prédio em anos	Fator de obsolescencia	Idade do prédio em anos	Fator de obsolescencia	Idade do prédio em anos	Fator de obsolescencia	Idade do prédio em anos	Fator de obsolescencia
<1	1,00	16	0,85	32	0,67	48	0,42
1	0,99	17	0,84	33	0,66	49	0,41
2	0,99	18	0,83	34	0,64	50	0,39
3	0,98	19	0,82	35	0,63	51	0,37
4	0,97	20	0,81	36	0,62	52	0,35
5	0,96	21	0,80	37	0,60	53	0,33
6	0,95	22	0,79	38	0,59	54	0,32
7	0,94	23	0,78	39	0,57	55	0,30
8	0,93	24	0,77	40	0,56	56	0,28
9	0,92	25	0,76	41	0,54	57	0,26
10	0,91	26	0,75	42	0,52	58	0,24
11	0,90	27	0,74	43	0,51	59	0,22
12	0,89	28	0,73	44	0,49	60	0,20
13	0,88	29	0,71	45	0,48	> 60	0,20
14	0,87	30	0,70	46	0,46		
15	0,86	31	0,69	47	0,44		



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

C – VALOR VENAL DO IMÓVEL

1. VALOR VENAL DO IMÓVEL (Exceto Condomínios)

$$VVI = VT + I \Sigma N VE$$

Sendo:

VVI

Valor Venal do Imóvel

VT

Valor do Terreno

VE

Valor da Edificação

I

= 1

n

Quantidade de edificações existentes no mesmo terreno.

2. VALOR VENAL DO IMÓVEL DE CONDOMÍNIO EDIFICADO

$$VVic = VT \times FIDE + VE$$

Sendo:

Vvic

Valor Venal do Imóvel de

Condomínio

VT

Valor do Terreno

FIDE

Índice de fração ideal da edificação, relativo ao terreno

total.

VE

Valor da edificação

3. VALOR VENAL DO IMÓVEL DE CONDOMÍNIO TERRITORIAL

$$Vvic = VT \times FIDT$$

Sendo:

Vvic

Valor Venal do Imóvel de Condomínio

VT

Valor do Terreno

FIDT

Índice de fração ideal de terreno, relativo ao terreno total.

4. VALOR VENAL DE GLEBA (Terrenos com área > 10.000 m²)

$$VVG I = (ST \times VBU \times FGLE$$

Sendo:

VVG I

Valor Venal do Imóvel da Gleba

ST

Área total do Terreno

FGLE

Fator de Gleba, relativo à área da Gleba.

Accioly Cardoso Lima e Silva
CPE: 576.211.753-91
Prefeito

TABELA VIII

ALC – ALÍQUOTA CORRESPONDENTE – IPTU

Art. 13. As Alíquotas Correspondentes, conforme anexo específico próprio, são:
I – progressivas em razão do valor do imóvel;
II – diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.

1	IMÓVEIS EDIFICADOS	ALÍQUOTA
1.1	Residencial:	
1.1.1	PP-B, PIS e RPIQ	0,20%
1.1.2	PP-N, R-1-B, R-8-B	0,30%
1.1.3	R-1-N, R-8-N e R-16-N	0,40%
1.1.4	R-1-A, R-8-A e R-16-A	0,50%
1.2	Comercial:	
1.2.1	R-1-N, CAL-8-N, CSL-8-N e CSL-16-N	1,50%
1.2.2	R-1-A, CAL-8-A, CSL-8-A e CSL-16-A	2,00%
1.3	Industrial:	
1.3.1	R-1-N e GI	0,50%
1.3.2	R-1-A	1,50%
1.4	Prestação de Serviços:	
1.4.1	R-1-N, CAL-8-N, CSL-8-N e CSL-16-N	1,00%
1.4.2	R-1-A, CAL-8-A, CSL-8-A e CSL-16-A	1,50%
1.5	Outros:	2,00%
2	Imóveis Sem Edificação (Terreno)	
	Terreno até 300,00m ²	2,00%
	Terreno maior de 300,00m ² até 1000,00m ²	2,50%
	Superior a 1.000,00m ²	3,00%

Accioly Cardoso Lima e Silva
CPF: 573.211.753-91
Prefeito



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

**ANEXO II
TABELA I**

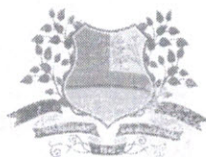
ALC – ALÍQUOTA CORRESPONDENTE – ITBI

Art. 72. As Alíquotas Correspondentes, conforme anexo específico próprio, são:

- I – progressivas em razão do VBD - Valor dos Bens ou dos Direitos Transmitidos, Cedidos ou Permutados, no Momento da Transmissão, da Cessão ou da Permuta;
II – diferentes de acordo com a característica e a destinação da transmissão.

	IMÓVEL	Alíquota
I	Imóvel Urbano	
1	Imóvel Edificado	
1.1	Residencial	2,00%
1.2.	Comercial	3,00%
1.1.3	Industrial	3,00%
1.1.4	Prestação de Serviços	2,50%
1.1.5	Outros	3,50%
2	Imóveis Sem Edificação (Terreno)	
2.1	Terreno até 300,00m ²	2,00%
2.2	Terreno maior de 300,00m ² até 1000,00m ²	3,00%
2.3	Superior a 1.000,00m ²	4,00%
II	IMÓVEL RURAL	
2.1.	Até dois módulos rurais	2,00%
2.2.	Acima de dois módulos rurais	3,00%
III	Nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis, a base de cálculo será o valor do negócio ou 30% do valor venal do bem móvel, se maior.	2,00%
IV	Na concessão real de uso, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 40% do valor venal de bem imóvel, se maior.	2,00%

Accioly Cardoso Lima e Silva
CPE 573.711.753-91
Prefeito



**SÃO RAIMUNDO DAS
MANGABEIRAS**
P R E F E I T U R A

TABELA II

DE VALORES DE AREAS RURAIS PARA FINS DE I. T. B. I.

GLEBA	CLASSIFICAÇÃO	VALOR MÁXIMO Preço/há em R\$	VALOR MÍNIMO Preço/há em R\$
Todas as Glebas e Datas	terras beneficiadas	19.055,42	10.956,86
Até 30 Km de Rod	Mosaico de pastagens, floresta aberta	2.996,53	1.723,00
	Vegetação nativa	1.665,98	1.110,65
	Terras improdutivas, degradadas	820,91	615,68
Todas as Glebas e Datas	terras beneficiadas	14.291,57	8.217,65
Acima de 30 Km de Rod	Mosaico de pastagens, floresta aberta	2.2247,40	1.292,25
	Vegetação nativa	1.249,49	832,99
	Terras improdutivas, degradadas	615,68	461,76

Accioly Cardoso Lima e Silva
CPF: 573.211.753-91
Prefeito