ALTERADO 095
ALTERADO 106
ALTERADO 101

LEI COMPLEMENTAR Nº 084
DATA: 24 de dezembro de 2003.
SÚMULA: INSTITUI O SISTEMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE FOZ DO IGUAÇU.

Publicado em 26/12/03
Diário Oficial do Município
Nº 383 Pág. 30 A 36

A Câmara Municipal de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica instituído o Sistema de Avaliação dos Imóveis no Município a ser desenvolvido segundo normas desta Lei e seus anexos.

Art. 2º O valor venal dos imóveis será determinado pela fórmula:

$$VI = VT + VE$$

Onde: VI = valor venal do imóvel;
VT = valor venal do terreno;
VE = valor venal da edificação.

Art. 3º O valor do terreno será calculado de acordo com os seguintes critérios:

I – para terrenos com área igual ou menor de 10.000m² (dez mil metros quadrados); utilizando-se da fórmula abaixo:

$$VT = K \cdot G \cdot F \cdot T \cdot P \cdot FI$$

Onde : VT = Valor do terreno;
K = Valor do metro linear de testada, em moeda corrente no país, segundo local onde se situa o imóvel;
G = Fator Geométrico (testada corrigida);
F = Fator localização na Quadra;
T = Fator topográfico;
P = Fator pedológico;
FI = Fração Ideal da unidade autônoma.

II – para os terrenos com área acima de 10.000m² (dez mil metros quadrados):

$$VT = \frac{A \cdot C \cdot K \cdot FI}{Pp}$$

Onde: VT = Valor do terreno;
C = Fator de correção (tabela II);
K = Fator por metro linear de testada, em moeda corrente do País, segundo o local onde se situa o imóvel (tabela III);
Pp = Profundidade padrão do terreno = 40 ml (quarenta metros lineares);
FI = Fração ideal da unidade autônoma.

Art. 4º Os elementos das fórmulas de que tratam os itens do artigo anterior, serão determinados da seguinte forma:

I – valor do metro linear de testada corrigida em moeda corrente do País (K) segundo o local onde se situa o imóvel, arbitrado em Comissão e homologado pelo Poder Executivo;

II – Fator G, corrige geometricamente as testadas em relação à área do terreno (testada corrigida):

$$G = \sqrt{\frac{A \cdot TT}{Pp}}$$

Onde : A = Área do terreno até 10.000m²;
TT = Testada do terreno;
Pp = Profundidade padrão

III – Fator F, referente ao número de frentes que tenha o terreno, determinado pela tabela III (fator localização na quadra);

IV – Fator T, corrige o valor em relação à Topografia apresentada no imóvel (tabela IV);

V – Fator P, corrige o valor em relação à Pedologia apresentada no imóvel (tabela V);

VI – Fator FI, coeficiente de fração ideal da unidade imobiliária autônoma em relação à área do terreno.

Art. 5º Fica instituído o sistema de Planta Genérica de Valores Imobiliários que deverá conter:

I – inscrição cadastral da quadra;
II – definição do lado da quadra;
III – informações sobre os serviços urbanos prestados ou posto a disposição;
IV – Fator K decodificado.

Art. 6º Ficam aprovadas as tabelas de números I a XXII constantes dos Anexos desta Lei Complementar para serem utilizadas na avaliação dos imóveis, conforme designação das tabelas a seguir:

I – Tabela I - fator K;

II – Tabela II - fator de correção para área acima de 10.000m², ou gleba;

III – Tabela III - fator situação ou localização na quadra;

IV – Tabela IV - fator topografia;

V – Tabela V - fator pedologia;

VI – Tabelas de VI a X Tabelas de pontos das edificações;

VII – Tabelas de XI a XXI Tabelas de valores de m² de área construída;

VIII – Tabela XXII – Tabela de depreciação por idade aparente da construção.

Parágrafo único. Os percentuais e valores das edificações constantes das tabelas anexas a esta Lei Complementar poderão ser modificados ou substituídos nos exercícios seguintes, desde que haja necessidade de sua atualização.

Art. 7º Os valores venais das edificações é o resultado da quantia de pontos, somados pelas tabelas VI, VII, VIII, XIX, X e XI, definindo assim a quantia de pontos, cuja pontuação deverá ser aplicada de conformidade com os limites mínimos e máximos contidos nas tabelas XII a XXII, (valores da edificação), e em decorrência desta operação, pela classificação obtida nos respectivos tipos de construção, dever-se-á multiplicar pela área construída, e este resultado, multiplicado pelo coeficiente da tabela XXIII apresentando assim o valor da edificação avaliada.

Art. 8º É de competência exclusiva da Secretaria Municipal da Fazenda a informação sobre dados cadastrais dos imóveis, que poderão ser acolhidos através de solicitação formalizada, e atendida se procedente.

Art. 9º Os casos omissos no sistema de avaliação imobiliária serão resolvidos pelo Departamento de Receita, da Secretaria Municipal da Fazenda.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor em 01 de janeiro de 2004.

Art. 11. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, em 24 de dezembro de 2003.

Celso Sâmis da Silva
Prefeito Municipal

.../Lei Complementar nº 084 – fls. 04

Elizeu Liberato
Secretário Municipal
da Administração

Angelo Calgaro
Secretário Municipal
da Fazenda

ANEXO I

TABELA I – FATOR – K – DECODIFICADA

CÓDIGO – FATO – K	FATOR – K
00	0.0000
A	10018.5300
AA	204.7600
AB	227.5700
AC	216.7300
AD	190.8800
AE	145.3900
AF	119.0600
AG	90.8000
AH	45.3200
AI	29.9800
AJ	0.0000
B	8196.9800
C	6603.1200
D	5009.2600
E	3870.7900
F	3643.1000
G	3415.4000
H	2960.0200
I	2276.9300
J	2049.2400
K	1821.5400
L	1593.8500
M	1366.1600
N	1138.4600
O	910.7700
P	691.2700
Q	576.0600
R	460.8500
S	414.7600
T	368.6800
U	345.6300
V	322.5900
W	230.4200
X	207.3800
Y	184.3400
Z	161.2900

37 - CÓDIGOS DE FATOR - K

CÓPIA

ANEXO II

Tabela II - Fator de Correção para Área Acima de 10.000m²

ÁREA (M²) ATÉ	FATOR C	ÁREA (M²) ATÉ	FATOR C	ÁREA (M²) ATÉ	FATOR C
11.000	0.500	32.000	0.234	90.000	0.184
12.000	0.480	33.000	0.228	95.000	0.182
13.000	0.460	34.000	0.222	100.000	0.180
14.000	0.440	35.000	0.220	120.000	0.178
15.000	0.420	36.000	0.218	140.000	0.176
16.000	0.400	37.000	0.216	160.000	0.174
17.000	0.380	38.000	0.214	180.000	0.172
18.000	0.360	39.000	0.212	200.000	0.170
19.000	0.350	40.000	0.210	250.000	0.168
20.000	0.340	42.000	0.208	300.000	0.166
21.000	0.330	44.000	0.206	350.000	0.164
22.000	0.320	46.000	0.204	400.000	0.162
23.000	0.310	48.000	0.202	450.000	0.160
24.000	0.300	50.000	0.200	500.000	0.158
25.000	0.290	55.000	0.198	600.000	0.156
26.000	0.280	60.000	0.196	700.000	0.154
27.000	0.270	65.000	0.194	800.000	0.152
28.000	0.262	70.000	0.192	900.000	0.150
29.000	0.254	75.000	0.190	1.000.000	0.148
30.000	0.246	80.000	0.188	acima desta	0.146
31.000	0.240	85.000	0.186		

CÓPIA

ANEXO III

Tabela III - Fator Situação ou Localização na Quadra

SITUAÇÃO	FATOR CORREÇÃO
MEIO DE QUADRA	1,0
ESQUINA MAIS DE UMA FRENTE	1,2
ENCRAVADO	0,6
CONDOMÍNIO HORIZONTAL	1,5
CONDOMÍNIO VERTICAL	1,5
GLEBA	0,5

ANEXO IV

Tabela IV - Fator Topografia

TOPOGRAFIA	FATOR CORREÇÃO
PLANO	1,0
ACLIVE	0,8
DECLIVE	0,8
IRREGULAR	0,7

CÓPIA

.../Anexo a Lei Complementar nº 084 – fls. 05/11

ANEXO V

Tabela V - Fator Pedologia

PEDOLOGIA	FATOR CORREÇÃO
FIRME	1,0
ROCHOSO	0,8
INUNDÁVEL	0,8
ALAGADO	0,5
COMBINAÇÃO DOS DEMAIS	0,7

ANEXO VI

Tabelas de VI a XI - Pontos das Edificações

Tabela VI - Fator Estrutura

ITEM	DESCRIÇÃO	PONTOS
01 -	ALVENARIA/CONCRETO	90
02 -	MADEIRA	50
03 -	METÁLICA	150
04 -	MISTA	90
05 -	OUTROS	30

Tabela VII - Fator Paredes

ITEM	DESCRIÇÃO	PONTOS
01 -	ALVENARIA	65
02 -	MADEIRA	35
03 -	MISTA	50
04 -	FIBROCIMENTO	15
05 -	SEM	00

Tabela - VIII - Fator Cobertura

ITEM	DESCRIÇÃO	PONTOS
01 -	TELHA DE BARRO	20
02 -	LAJE	35
.03 -	ZINCO/METÁLICA	30
04 -	CIMENTO/AMIANTO	10
05 -	TELHA ESMALTADA	40
06 -	ESPECIAL	47

Tabela - IX - Fator Revestimento

ITEM	DESCRIÇÃO	PONTOS
01 -	COM PINTURA	25
02 -	MATERIAL CERÂMICO	70
03 -	PEDRA NATURAL	40
04 -	REBOCO	20
05 -	CHAPISCO	05
06 -	ESPECIAL	150
07 -	SEM	00

CÓPIA

Tabela - X - Fator Vedação/Esquadrias

ITEM	DESCRIÇÃO	PONTOS
01 -	MADEIRA	15
02 -	FERRO	30
03 -	ALUMÍNIO	50
04 -	ESPECIAL	80
05 -	SEM	00

Tabela - XI - Elevadores (Multiplicar Quantidades)

Quantidade	Pontos
	10

CÓPIA

ANEXO VII

TABELAS DE XII A XXII - VALORES DO M² DA CONSTRUÇÃO – NORMAIS E MISTAS

TABELA XII - TIPO DA EDIFICAÇÃO – 01 – CASA

CATEGORIA	PRECÁRIA		BAIXA		MÉDIA		BOA		ALTA		ESPECIAL	
Estrutura	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²
01 – alv/con	160	42,41	220	96,71	280	163,85	340	188,26	400	213,92	400,1	267,57
02 –madeira	160	28,27	220	52,75	280	78,89	340	100,40	400	116,68	400,1	133,78
03 – metálica	160	56,54	220	73,27	280	91,03	340	141,20	400	213,92	400,1	234,14
04 – mista	160	42,41	220	58,61	280	91,03	340	125,51	400	162,06	400,1	200,67
05 – outros	160	21,20	220	29,30	280	45,51	340	62,75	400	81,03	400,1	100,33
06 –a/c econ	160	14,13	220	29,30	280	45,51	340	62,72	400	81,03	400,1	100,33

Tabela XIII - Tipo da Edificação – 02 – Apartamento

CATEGORIA	PRECÁRIA		BAIXA		MÉDIA		BOA		ALTA		ESPECIAL	
Estrutura	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²
01 – alv/con	160	51,49	220	117,44	280	198,96	340	228,60	400	259,76	400,1	324,91
02 –madeira	160	34,33	220	64,06	280	95,79	340	121,92	400	141,68	400,1	162,45
03 – metálica	160	38,66	220	88,55	280	110,53	340	171,45	400	236,14	400,1	284,29
04 – mista	160	51,49	220	71,17	280	110,53	340	152,40	400	196,78	400,1	243,68
05 – outros	160	25,74	220	35,58	280	55,26	340	76,20	400	98,39	400,1	121,84
06 – a/c econ	160	17,16	220	35,58	280	55,26	340	76,20	400	98,39	400,1	121,84

Tabela XIV - Tipo da Edificação – 03 – Sala/Loja

CATEGORIA	PRECÁRIA		BAIXA		MÉDIA		BOA		ALTA		ESPECIAL	
Estrutura	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²
01 – alv/con	160	40,39	220	62,80	280	108,36	340	179,30	400	254,66	400,1	334,46
02 –madeira	160	20,19	220	41,86	280	65,02	340	89,65	400	115,75	400,1	143,34
03 – metálica	160	60,58	220	104,67	280	130,04	340	179,30	400	231,51	400,1	286,68
04 – mista	160	60,58	220	83,73	280	130,04	340	156,88	400	208,36	400,1	238,90
05 – outros	160	30,29	220	41,86	280	65,02	340	78,44	400	104,18	400,1	119,45
06 – a/c econ	160	16,15	220	33,49	280	52,01	340	71,72	400	83,34	400,1	95,56

Tabela XV - Tipo da Edificação – 04 – Edícula

CATEGORIA	PRECÁRIA		BAIXA		MÉDIA		BOA		ALTA		ESPECIAL	
Estrutura	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²
01 – alv/con	160	28,88	220	59,87	280	92,98	340	128,20	400	174,79	400,1	186,34
02 –madeira	160	21,00	220	35,38	280	56,35	340	72,84	400	90,29	400,1	121,80
03 – metálica	160	52,50	220	81,64	280	112,70	340	145,68	400	180,58	400,1	201,87
04 – mista	160	47,25	220	54,91	280	59,87	340	84,52	400	135,43	400,1	155,23
05 – outros	160	23,62	220	27,45	280	29,93	340	42,26	400	67,71	400,1	77,61
06 – a/c econ	160	7,87	220	16,32	280	28,17	340	43,70	400	54,17	400,1	61,22

Tabela XVI - Tipo da Edificação – 05 – Garagem

CATEGORIA	PRECÁRIA		BAIXA		MÉDIA		BOA		ALTA		ESPECIAL	
Estrutura	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor M²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²
01 – alv/con	160	30,29	220	62,80	280	97,53	340	97,53	400	97,53	400,1	97,53
02 –madeira	160	9,08	220	18,84	280	26,00	340	33,61	400	52,09	400,1	64,50
03 – metálica	160	30,29	220	62,80	280	81,27	340	100,85	400	121,54	400,1	143,34
04 - mista	160	30,29	220	47,10	280	65,02	340	84,04	400	103,02	400,1	123,42
05 - outros	160	15,14	220	23,55	280	32,51	340	42,02	400	51,51	400,1	61,71
06 – a/c econ	160	9,08	220	12,56	280	19,50	340	26,89	400	34,72	400,1	43,00

Tabela XVII - Tipo da Edificação – 06 – Telheiro

CATEGORIA	PRECÁRIA		BAIXA		MÉDIA		BOA		ALTA		ESPECIAL	
Estrutura	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²
01 – alv/con	160	20,19	220	41,86	280	65,02	340	65,02	400	65,02	400,1	65,02
02 –madeira	160	8,07	220	12,56	280	17,33	340	22,41	400	23,15	400,1	47,78
03 – metálica	160	32,31	220	62,80	280	86,69	340	112,06	400	115,75	400,1	143,34
04 - mista	160	20,19	220	20,93	280	43,34	340	44,82	400	74,08	400,1	95,56
05 - outros	160	10,09	220	10,46	280	21,67	340	22,41	400	37,04	400,1	47,78
06 – a/c econ	160	8,07	220	12,56	280	17,33	340	26,89	400	37,04	400,1	47,78

Tabela XVIII - Tipo da Edificação – 07 – Galpão

CATEGORIA	PRECÁRIA		BAIXA		MÉDIA		BOA		ALTA		ESPECIAL	
Estrutura	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²
01 – alv/con	160	28,27	220	58,61	280	91,03	340	125,51	400	130,04	400,1	130,04
02 –madeira	160	14,13	220	29,30	280	45,51	340	62,75	400	81,03	400,1	95,56
03 – metálica	160	28,27	220	58,61	280	91,03	340	125,51	400	145,85	400,1	167,23
04 - mista	160	28,27	220	58,61	280	75,85	340	94,13	400	113,44	400,1	133,78
05 - outros	160	13,63	220	29,30	280	37,92	340	47,06	400	56,72	400,1	66,89
06 – a/c econ	160	19,79	220	29,30	280	39,44	340	50,20	400	58,34	400,1	66,89

Tabela XIX - Tipo da Edificação – 08 – Hotel

CATEGORIA	PRECÁRIA		BAIXA		MÉDIA		BOA		ALTA		ESPECIAL	
Estrutura	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²
01 – alv/con	160	151,49	220	117,44	280	198,96	340	228,60	400	259,76	400,1	324,91
02 –madeira	160	34,33	220	64,06	280	95,79	340	121,92	400	141,68	400,1	162,45
03 – metálica	160	68,66	220	88,55	280	110,53	340	171,45	400	236,14	400,1	284,29
04 - mista	160	51,49	220	71,17	280	110,53	340	152,40	400	196,78	400,1	243,68
05 - outros	160	25,74	220	35,58	280	55,26	340	76,20	400	98,39	400,1	121,84
06 – a/c econ	160	17,16	220	35,58	280	55,26	340	76,20	400	98,39	400,1	121,84

Tabela XX - Tipo da Edificação – 09 – Especial

CATEGORIA	PRECÁRIA		BAIXA		MÉDIA		BOA		ALTA		ESPECIAL	
Estrutura	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²
01 – alv/con	160	51,49	220	117,44	280	198,96	340	228,60	400	259,76	400,1	324,91
02 –madeira	160	34,33	220	64,06	280	95,79	340	121,92	400	141,68	400,1	162,45
03 – metálica	160	38,66	220	88,55	280	110,53	340	171,45	400	236,14	400,1	284,29
04 – mista	160	51,49	220	71,17	280	110,53	340	152,40	400	196,78	400,1	243,68
05 – outros	160	25,74	220	35,58	280	55,26	340	76,20	400	98,39	400,1	121,84
06 – a/c econ	160	17,16	220	35,58	280	55,26	340	76,20	400	98,39	400,1	121,84

CÓPIA

Tabela XXI - Tipo da Edificação – 10 – Templo

CATEGORIA	PRECÁRIA		BAIXA		MÉDIA		BOA		ALTA		ESPECIAL	
Estrutura	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²
01 – alv/con	160	40,39	220	83,73	280	130,04	340	130,04	400	130,04	400,1	200,67
02 – madeira	160	40,39	220	50,24	280	60,68	340	71,72	400	83,34	400,1	100,33
03 – metálica	160	40,39	220	83,73	280	108,36	340	134,47,	400	162,06	400,1	191,12
04 – mista	160	47,47	220	62,80	280	86,69	340	112,06	400	138,90	400,1	167,23
05 – outros	160	23,73	220	31,40	280	43,34	340	56,03	400	69,45	400,1	83,61
06 – a/c econ	160	28,27	220	41,86	280	56,35	340	71,42	400	83,34	400,1	95,56

Tabela XXII - Tipo da Edificação – 11 – Salão

CATEGORIA	PRECÁRIA		BAIXA		MÉDIA		BOA		ALTA		ESPECIAL	
Estrutura	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²	Pontos	Valor m²
01 – alv/con	160	40,39	220	83,73	280	130,04	340	130,04	400	130,04	400,1	200,67
02 – madeira	160	40,39	220	50,24	280	60,68	340	71,72	400	83,34	400,1	100,33
03 – metálica	160	40,39	220	83,73	280	108,36	340	134,47	400	162,06	400,1	191,12
04 – mista	160	48,47	220	62,80	280	86,69	340	112,06	400	138,90	400,1	167,23
05 – outros	160	24,23	220	31,40	280	43,34	340	56,03	400	69,45	400,1	83,61
06 – a/c econ	160	28,27	220	41,76	280	56,35	340	71,72	400	83,34	400,1	95,56

TOTALIZAÇÃO DE PONTOS

CATEGORIA	PADRÃO (Soma de Pontos)
F	Precário – Até 160
E	Baixo – de 160,1 até 220
D	Médio – de 220,1 até 280
C	Bom – de 280,1 até 340
B	Alto – de 340,1 até 400
A	Especial – acima de 400,1

ANEXO VIII

FATOR DEPRECIAÇÃO POR IDADE APARENTE DA CONSTRUÇÃO

TABELA XXIII - Fator Depreciação por Idade Aparente da Construção

	ESTRUTURA	
IDADE APARENTE	**1 e 3**	**2, 4 e 5**
ATÉ 02 ANOS	1.000	1.000
03	0.985	0.964
04	0.970	0.928
05	0.955	0.892
06	0.940	0.856
07	0.925	0.820
08	0.910	0.784
09	0.895	0.748
10	0.880	0.712
11	0.865	0.676
12	0.850	0.640
13	0.835	0.604
14	0.820	0.568
15	0.805	0.532
16	0.790	0.496
17	0.775	0.460
18	0.760	0.424
19	0.745	0.388
20	0.730	0.352
21	0.715	0.316
22	0.700	0.280
23	0.685	0.244
24	0.670	0.208
25	0.655	0.172
26	0.640	0.136
27	0.625	0.100
28	0.610	0.100
29	0.595	0.100
30	0.580	0.100
31	0.565	0.100
32	0.550	0.100
33	0.535	0.100
34	0.520	0.100
35	0.505	0.100
36	0.490	0.100
37	0.475	0.100
38	0.460	0.100
39	0.445	0.100
40	0.430	0.100
41	0.415	0.100
42	0.400	0.100
43	0.385	0.100
44	0.370	0.100
45	0.355	0.100
46	0.340	0.100
47	0.325	0.100
48	0.310	0.100
49	0.295	0.100
50	0.280	0.100
51 OU MAIS	0.250	0.100

LEGENDA:
ESTRUTURA 01 – ALVENARIA/CONCRETO
ESTRUTURA 02 – MADEIRA
ESTRUTURA 03 – METÁLICA
ESTRUTURA 04 – MISTA
ESTRUTURA 05 – OUTROS.