Ofício Externo nº 6201/2023

Araucária, 24 de novembro de 2023.

Excelentíssimo Senhor
BEN HUR CUSTODIO DE OLIVEIRA
DD. Presidente da Câmara Municipal de Araucária
Câmara Municipal de Araucária
Araucária/PR

Assunto: **Projeto de Lei Complementar nº 37/2023** – "Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores e o IPTU Social para fins de lançamento e cobrança dos impostos imobiliários, disciplina fórmula de cálculo, estabelece parâmetros e classificação das edificações do município de Araucária".

Senhor Presidente:

Com o presente estamos encaminhando a Vossa Excelência e demais pares dessa Egrégia Casa Legislativa, para apreciação, análise, discussão e posterior aprovação, o Projeto de Lei Complementar nº 37/2023, que dispõe sobre a Planta Genérica de Valores e o IPTU Social para fins de lançamento e cobrança dos impostos imobiliários, disciplina fórmula de cálculo, estabelece parâmetros e classificação das edificações do município de Araucária.

Sobre o tema cumpre colacionar trecho do **Acórdão n° 2826/22 do Tribunal de Contas do Estado do Paraná de 27/10/2022**, que fez a seguinte determinação ao Município de Araucária:

> "OS MEMBROS DO TRIBUNAL PLENO do TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO PARANÁ, nos termos do voto do Relator, Conselheiro JOSE DURVAL MATTOS DO AMARAL, por unanimidade, em:
>
> a) considerando a inobservância ao art. 33 da Lei Federal n.° 5.172/1966, aos arts. 29 e 30 da Portaria MCid n.° 511, de 07 de dezembro de 2009 e ao art. 11 da Lei Complementar Federal no 101/2000, **determinar ao Município de ARAUCÁRIA**, com fundamento no art. 267-A, § 5°, do Regimento Interno, **que adote, no prazo de 12 meses**, nos termos estabelecidos pelo Regimento Interno, **as seguintes providências, com vistas ao fortalecimento da arrecadação local dos tributos imobiliários e à promoção da justiça fiscal e social, com o tratamento isonômico dos contribuintes:**
>
> - Realizar estudo técnico estatístico com a nova estimativa de valores venais para os imóveis localizados no perímetro urbano municipal como base para a elaboração da nova PGV;
>
> - **Atualizar a legislação que regulamenta a Planta Genérica de Valores (PGV)** - com base em estudo técnico estatístico de dados de mercado – de modo que os valores venais dos imóveis urbanos do Município retratados pelo instrumento sejam compatíveis com os valores que os imóveis alcançariam em operações de compra e venda à vista, em condições normais do mercado imobiliário. (...)"

Assinado digitalmente por:
HISSAM HUSSEIN DEHAINI
233.850.819-04
24/11/2023 14:57:29

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:57 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e40b0bffa
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23385081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:57

Segundo informa a SMFI, a atualização tem como foco corrigir distorções tributárias que se acentuaram nos últimos anos. Hoje imóveis de mesmo valor venal em Araucária pagam Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) com diferença de valor de até 300%. Também há casos de imóveis que pagam o mesmo valor do IPTU, sendo que um tem valor de mercado 83% menor que o outro.

Essas distorções, que oneram alguns proprietários e beneficiam outros, ocorrem devido à base de cálculo do IPTU, que está defasada.

O objetivo é aprimorar as normas vigentes sobre a matéria, que tem como ponto principal fazer com que o proprietário de um imóvel de menor valor pague menos, e quem tem um imóvel de maior valor e com maior capacidade contributiva, pague mais.

Em nota[1], o TCE/PR esclarece que:

> "A indicação é de que a revisão periódica da PGV seja determinada por meio de lei. A revisão, fundamentada em estudos técnicos capazes de retratar os valores venais dos imóveis, compatíveis com os de mercado, deverá seguir os prazos fixados na Portaria nº 511, emitida em 2009 pelo então Ministério das Cidades. Essa portaria estabelece que a PGV seja atualizada a cada quatro anos, com no máximo o dobro desse prazo para os municípios com população de até 20 mil habitantes.
>
> A recomendação, a ser adotada no prazo de seis meses, foi emitida pelo TCE-PR depois que uma fiscalização realizada por sua Coordenadoria de Auditorias (CAUD) constatou defasagem na atualização da PGV pela maioria dos municípios paranaenses. O levantamento integrou o Plano Anual de Fiscalização (PAF) de 2021 do Tribunal na área da receita pública. Dos 399 municípios, apenas 103 (26% do total) cumpriam, no momento da fiscalização, os prazos estabelecidos na Portaria 511/2009."

Para realização de **estudos técnicos** foi contratada empresa especializada, sendo que o resultado consta nos anexos do PLC, sendo o **Anexo I o Mapa de Zoneamento de Planta Genérica de Valores e o Anexo II a Planta Genérica de Valores do Município de Araucária – PR e Avaliação em massa de imóveis nos termos da NBR 14653**.

Nessas condições, evidenciadas as razões de interesse público que embasam a propositura, contará ela, por certo, com o aval dessa Colenda Casa de Leis.

Na oportunidade renovo a Vossa Excelência e aos demais componentes dessa Egrégia Casa Legislativa, nossa estima e distinta consideração.

Atenciosamente

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária

Processo nº 149356/2023

1 Disponível em 23/11/2023: https://www1.tce.pr.gov.br/noticias/municipios-devem-atualizar-planta-de-valores-de-imoveis-base-de-calculo-do-iptu/9722/N

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:57 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e40b/dbffa
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:57

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 37, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2023

Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores e o IPTU Social para fins de lançamento e cobrança dos impostos imobiliários, disciplina fórmula de cálculo, estabelece parâmetros e classificação das edificações do município de Araucária e dá outras providências.

CAPÍTULO I
DA APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO

Art. 1º Fica aprovada a Planta Genérica de Valores, para efeito de apuração do valor venal dos imóveis sujeitos ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, constante das Tabelas nos Anexos desta Lei Complementar.

Art. 2º O valor do terreno, para efeito do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, será obtido através do produto de sua área pelo valor do metro quadrado e a aplicação dos fatores de pedologia, topografia e situação, conforme constam a seguir:

I - FATOR PEDOLOGIA

a) O fator pedologia, referido pela sigla P, consiste na variação de 0,80 (zero vírgula oitenta) a 1,10 (um vírgula dez), atribuído ao terreno, através da seguinte tabela:

Pedologia do terreno coeficiente:	
Normal	1,10
Rochoso	0,95
Inundável	0,90
Alagado	0,80
Combinação dos demais	0,80
Arenoso	1,00

II - FATOR TOPOGRAFIA

a) O fator topografia, referido pela sigla T, consiste na variação de 0,95 (zero vírgula noventa e cinco) a 1,20 (um vírgula vinte), atribuído no terreno, através da seguinte tabela:

Topografia do terreno coeficiente:	
Plano	1,20
Irregular	1,00
Aclive superior a 30%	0,95
Declive superior a 20%	0,95

Assinado digitalmente por:
HISSAM HUSSEIN DEHAINI
233.850.819-04
41 3614 1693

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.afende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23385081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

III - FATOR SITUAÇÃO

a) O fator situação, referido pela sigla S, consiste na variação de 0,80 (zero vírgula oitenta) a 1,20 (um vírgula vinte), atribuído ao terreno, conforme sua situação dentro da quadra. O coeficiente de situação será obtido através da seguinte tabela:

Situação do terreno Coeficiente:	
Encravado	0,80
Uma frente	1,00
Mais de uma frente	1,20

Art. 3º Ficam, ainda, aprovados os valores básicos por metro quadrado de construção, conforme se discrimina, para efeitos de apuração dos valores venais dos imóveis sujeitos ao Imposto Predial e Territorial Urbano.

Parágrafo único.**Tipos de construção Valor M2:**

I – RESIDENCIAL 1: de 0,01 até 100m² : **R$ 1.500,00;**
II – RESIDENCIAL 2: de 101 até 150m²: **R$ 2.000,00;**
III – RESIDENCIAL 3: acima de 150m²: **R$ 2.500,00;**
IV – COMERCIAL: **R$ 2.700,00;**
V – INDUSTRIAL: **R$ 1.130,00;**

Art. 4º Para obtenção do valor da edificação será realizada operação de multiplicação da área construída pelo valor unitário de metro quadrado correspondente ao tipo de construção, com aplicação do coeficiente do padrão construtivo (Anexo V), como segue:

I - PADRÃO CONSTRUTIVO

a) O Padrão Construtivo, referido pela sigla PC, consiste na variação de 0,80 (zero vírgula oitenta) a 1,20 (um vírgula vinte), aplicado à construção, conforme seu Padrão Construtivo, na seguinte forma:

Padrão Construtivo coeficiente:	
Alto	1,20
Normal	1,10
Baixo	1,00
Popular	0,80

Art. 5º O valor venal que servirá de base para o lançamento do Imposto Territorial será obtido pela multiplicação da área total do terreno pelo valor metro quadrado conforme Anexo IV, vinculados ao zoneamento da cidade apontado no mapa constante do Anexo I e multiplicado pelos fatores de topologia, topografia e situação conforme art. 2º desta lei.

§ 1º Para os imóveis com testada ou fachada para qualquer dos eixos previstos no Anexo IV da presente Lei, prevalecerá o valor metro quadrado do respectivo eixo independentemente da zona que estiver localizado o imóvel.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

§ 2º Quando o imóvel estiver localizado entre dois ou mais eixos, o valor venal de base para o lançamento do Imposto Territorial observará o valor metro quadrado do eixo de maior valor, independente de estar a testada (acesso primário), acesso secundário ou sua fachada voltada para o eixo predominante.

Art. 6º O valor venal que servirá de base para o lançamento do Imposto Predial, será obtido pela soma do valor de edificação (Predial) e do terreno (Territorial), conforme fórmulas de cálculo no Anexo III.

Art. 7º Fica o executivo autorizado a aplicar, um redutor linear regressivo a base de 5% (cinco por cento) ao ano, que incidirá sobre o valor do imposto, que se dará da seguinte forma:

I - fator de redução de 95% (noventa e cinco por cento) para o exercício fiscal de 2024;

II - fator de redução de 90% (noventa por cento) para o exercício fiscal de 2025;

III - fator de redução de 85% (oitenta e cinco por cento) para o exercício fiscal de 2026;

IV - fator de redução de 80% (oitenta por cento) para o exercício fiscal de 2027;

V - fator de redução de 75% (setenta e cinco por cento) para o exercício fiscal de 2028;

VI - fator de redução de 70% (setenta por cento) para o exercício fiscal de 2029; fator de redução de 65% (sessenta e cinco por cento) para o exercício fiscal de 2030;

VII - fator de redução de 60% (sessenta por cento) para o exercício fiscal de 2031;fator de redução de 55% (cinquenta e cinco por cento) para o exercício fiscal de 2032;

VIII - fator de redução de 50% (cinquenta por cento) para o exercício fiscal de 2033;

IX - fator de redução de 45% (quarenta e cinco por cento) para o exercício fiscal de 2034;

X - fator de redução de 40% (quarenta por cento) para o exercício fiscal de 2035;

XI - fator de redução de 35% (trinta e cinco por cento) para o exercício fiscal de 2036;

XII - fator de redução de 30% (trinta por cento) para o exercício fiscal de 2037;

XIII - fator de redução de 25% (vinte e cinco por cento) para o exercício fiscal de 2038;

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b.
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

XIV - fator de redução de 20% (vinte por cento) para o exercício fiscal de 2039;

XV - fator de redução de 15% (quinze por cento) para o exercício fiscal de 2040;

XVI - fator de redução de 10% (dez por cento) para o exercício fiscal de 2041;

XVII - fator de redução de 5% (cinco por cento) para o exercício fiscal de 2042;

XVIII - sem fator de redução para os exercícios fiscais de 2043 e seguintes.

CAPÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º As situações pertinentes não previstas nesta Lei poderá ser regulamentada por Decreto do Executivo.

Art. 9º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, devendo seus efeitos observar o princípio da anterioridade e da noventena, no que couber.

Prefeitura do Município de Araucária, 24 de novembro de 2023.

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

41 3614-1693
Rua Pedro Druszcz, 111 - CEP 83702 080 - Centro - Araucária / PR

ANEXO I

PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA – PR E AVALIAÇÃO EM MASSA DE IMÓVEIS NOS TERMOS DA NBR 14653

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

PLANTA GENÉRICA

Dispõe sobre à Planta Genérica de Valores (PGV), o instrumento legal no qual estão estabelecidos os valores unitários de metro quadrado de terreno e de construção do município, que possibilita obter o valor venal dos imóveis.

REALIZAÇÃO:

PREFEITURA DE ARAUCÁRIA

ELABORAÇÃO:

SEMV
PROJETOS GOVERNAMENTAIS

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR: HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA – PR E AVALIAÇÃO EM MASSA DE IMÓVEIS NOS TERMOS DA NBR 14653

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

SEDE Administrativa:
Avenida Tiradentes, 501 - Torre 1 – 11º Andar
Sala 1101 - Jd. Shangri-lá – Londrina – PR
Fone: (43) 3357-3571
www.semv.com.br

Filial Curitiba:
Rua Estanislau, 77 - Campina do Siqueira.
Fone: (43) 3357- 3571
www.semv.com.br

Filial Ponta Grossa:
Avenida Ana Rita, 1095 - Uvaranas
Fone: (43) 3357-3571
www.semv.com.br

SUMÁRIO

1. MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA – PR 1
2. INTRODUÇÃO 3
3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO 6
3.1. PRIMEIRA ETAPA: Dados de mercado 7
3.2. SEGUNDA ETAPA: Definição das fórmulas de valor venal com variáveis relevante do cadastro imobiliário 8
REFERÊNCIAS 13
ANEXO I – MINUTA PROJETO DE LEI DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES 14
ANEXO II – PESQUISA DE VALOR COMERCIAL IMOBILIÁRIO 15
ANEXO III – PROCESSOS DE ITBI ANO 2022. 16

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.afende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Etapas de avaliação, conforme NBR 14653. 6
Tabela 2: Fator Pedologia. 8
Tabela 3: Fator Topografia. 9
Tabela 4: Fator Situação. 9
Tabela 5: Padrão Residencial. 10
Tabela 6: Padrão Comerciais CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas). 10
Tabela 7: Padrão Galpão Industrial (GI) E Residência Popular (RP1Q). 10

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

1. MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA – PR

O município de Araucária está localizado no sul do estado do Paraná, região metropolitana de Curitiba, abrangendo 469,240 km^2 de território, sendo 45,82 urbanizada (IBGE, 2019). Sito a 897 metros acima do nível do mar, nas coordenadas Latitude: 25º 35 35" S e Longitude: 49º 24 37" W, fazendo limite territorial com os municípios de Campo Largo, Contenda, Quitandinha, Curitiba, Mandirituba e Fazenda Rio Grande e Balsa Nova.

Araucária situada às margens do Rio Iguaçu, é cortada pela BR-476 – Rodovia do Xisto, via de interligação da região sudoeste do país, perfazendo o centro mais atrativo e desenvolvido do Estado, e área de influência em crescente expansão e destaque na região sul do Brasil.

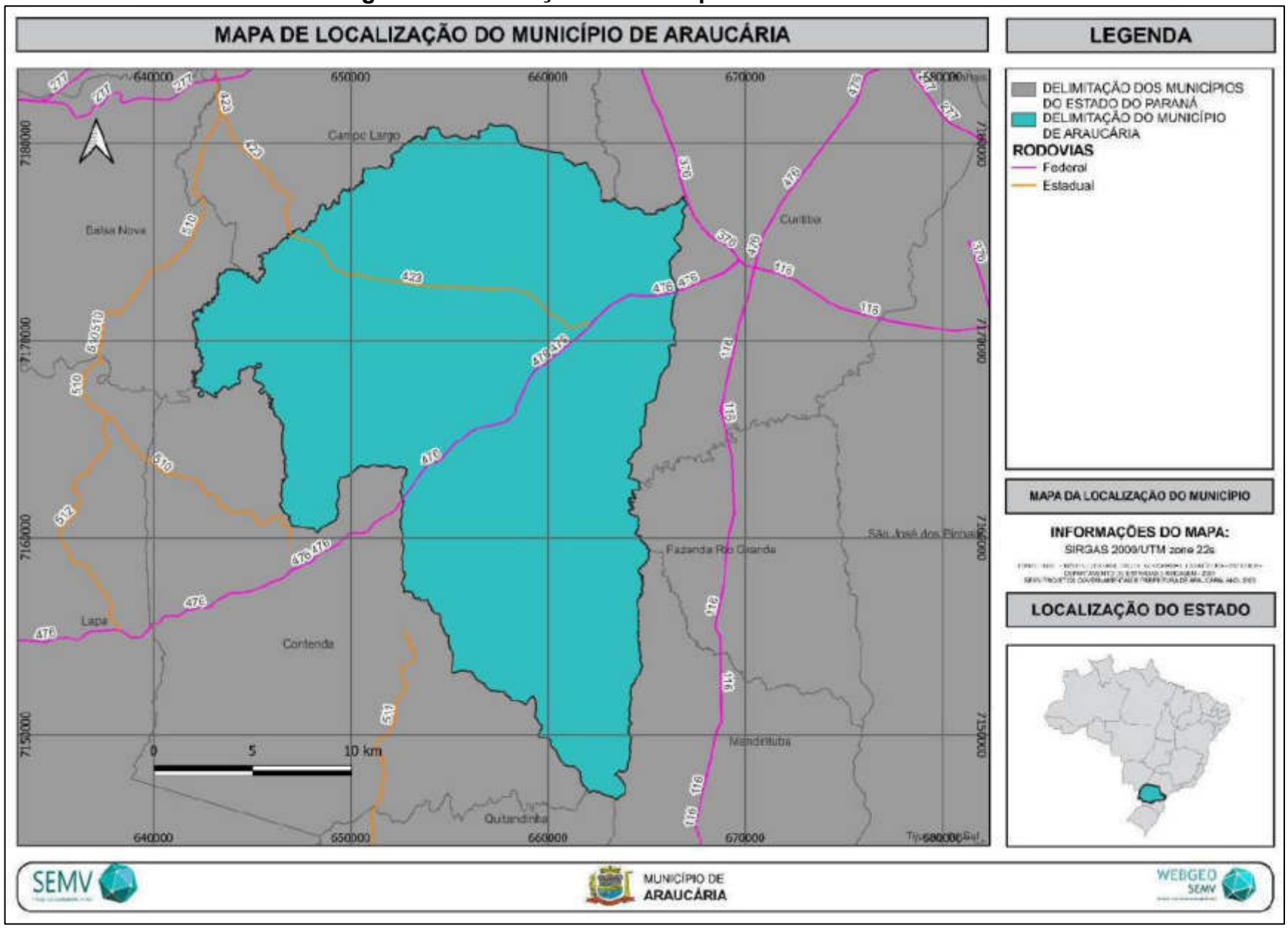
O município nasceu de uma concentração de imigrantes eslavos, voltados inicialmente para a agricultura pelas condições propícias de clima e solo, com o cultivo de culturas como o trigo, milho, batata, hortaliças, fruticultura e avicultura.

O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) possui um coeficiente de 0,740, inferior à média do Paraná, que corresponde a de 0,749 (IBGE, 2010). Segundo a Prévia da população calculada com base nos resultados do Censo Demográfico 2022 até 25 de dezembro de 2022 a população atual do município é formada por 166.699 habitantes.

A geologia da área urbana de Araucária é simples, sendo representada pela ocorrência das seguintes unidades geológicas ou litoestratigráficas: Aluviões, Complexo Cristalino (Embasamento) e Formação Guabirotuba (Bacia Sedimentar de Curitiba). A área apresenta um relevo relativamente suave, sendo dividida em três aspectos morfogenéticos, intimamente ligados às litologias sobre as quais foram esculpidos. Regiões Planas, onde aflora a Formação Guabirotuba Colinas Baixas e Arredondadas sobre os migmatitos Planícies Aluvionares, nos fundos dos vales dos rios da região.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

Figura 1: Localização do Município de Araucária – PR.



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23365081904 - (23.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

2. INTRODUÇÃO

Segundo Almeida (2006), a partir de 1999, iniciou-se um profundo trabalho de revisão das normas de avaliações brasileiras, dentre elas, a NBR 5676 – Avaliação de imóveis urbanos, em vigência a partir de 1989, que sucedeu a NBR – 502 em 1977, primeira norma a tratar de avaliações de imóveis urbanos, e, até então, principal referência para as avaliações imobiliárias.

A Planta Genérica de Valores do município de Araucária – PR, aborda as etapas fundamentais da avaliação de um determinado imóvel urbano em um contexto geral, partindo dos dados de cadastro imobiliário, demonstrando a aplicação da Norma Brasileira para Avaliação de Bens, NBR 14653, em suas Partes 1 – Procedimentos Gerais e 2 – Imóveis Urbanos, que veio substituir as citadas NBR 5676 de 1989.

A Portaria nº 511 de 2009 do Ministério das Cidades evidencia que a avaliação de imóveis é um processo técnico para fornecer o valor venal dos imóveis de um Município, servindo como base para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, além de outros tributos imobiliários.

Ainda, o Acórdão 508/2022, publicado em 21 de março de 2022, baseado no estudo realizado pela Corte de Contas Paranaense, recomenda que os Municípios façam as correções necessárias para apuração em massa da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano.

A NBR vigente, nº 14.653-1, trata o intervalo de confiança e arbítrio como ‘campo de arbítrio’, isto em seu item 3.1.9, definindo-o como o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo (ABNT, 2019).

A NBR vigente, nº 14.653-2 em seu item 8.2.1.5 estipula 15% de variação para mais ou para menos entorno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (ABNT, 2011).

Nesse sentido, a Portaria nº 511 de 2009 do Ministério das Cidades, por sua vez, estabelece de forma recomendatória o intervalo de confiança, que deverá ser de até 30% a menos e nunca mais do que o valor real de mercado,

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.afende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

ressaltando ainda que uma dispersão superior a este intervalo incorre em falta de homogeneidade:

> Art. 30. [...]
> § 4º O nível de avaliação é definido como a média dos quocientes dos valores avaliados, conforme constam no cadastro fiscal, em relação aos preços praticados no mercado para cada tipo de imóvel. A ocorrência de nível de avaliação para cada tipo de imóvel inferior a 70% (setenta por cento) ou acima de 100% (cem por cento) indica a necessidade de atualização dos valores.
>
> § 5º A uniformidade é definida pelo coeficiente de dispersão dos valores, que se traduz como o percentual médio das variações, em módulo, dos valores avaliados em relação aos preços praticados no mercado, para cada tipo de imóvel. A ocorrência de coeficiente de dispersão para cada tipo de imóvel superior a 30% (trinta por cento) indica falta de homogeneidade nos valores e a necessidade de atualização. (Portaria Ministério das Cidades nº 511/2009).

Em relação a identificação do valor de mercado do bem, a NBR 14653-1 traz em seu item 7.7.1 que deve ser feita de acordo com a aplicação da metodologia no tratamento dos dados de acordo com sua natureza, que por sua vez só pode ser conhecida a partir do diagnóstico de mercado de que trata o item 7.7.2 da Norma, este pode ser realizado de acordo com a estrutura de mercado encontrada (ABNT, 2001).

De acordo com a Portaria nº 511 de 2009 do Ministério das Cidades, o campo amostral e os valores de mercado do bem, para uma avaliação em massa do tipo PGV, será conhecido a partir de um cadastro multifinalitário:

> Art. 31. Recomenda-se que o Município forneça informações claras e precisas dos dados físicos e do valor do imóvel ao contribuinte, facilitando o atendimento a esclarecimentos e reclamações decorrentes do CTM e da avaliação dos imóveis.

A Norma estabelece as generalidades do bem avaliado como uma parte importante e anterior à escolha da metodologia aplicável, o item enfatiza que esta dependerá da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado, ainda que a escolha deverá ser justificada com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor (ABNT, 2001).

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

No caso de avaliações em massa, por se tratar de um campo amostral muito grande, usualmente a metodologia aplicável de acordo com as generalidades é o método comparativo direto de dados de mercado (item 8.2.1 NBR 14653-1), que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, fica claro porém que o método por si só não seria suficiente, uma vez que seria humanamente impossível a avaliação de um montante tão robusto (DALAQUA et al., 2010).

A NBR 14653 – Parte 2 em Avaliação de Imóveis Urbanos, elenca as especificidades a serem utilizadas na avaliação em massa, planta de valores. Conforme o item 7.3.5.3, a vistoria ocorrerá por amostragem, para definição dos critérios do cadastro:

> 7.3.5.3. Planta de Valores: Nas avaliações em massa, a partir de dados cadastrais, recomenda-se vistoria por amostragem, com o objetivo de aferir os critérios e percepções consideradas no cadastro.

Ainda em relação ao método comparativo de dados de mercado, na estrutura da pesquisa foram levados em consideração as variáveis relevantes na tendência de mercado, sendo que as variáveis independentes são os dados do cadastro e a dependente o preço de metro quadrado relativo a elas. Depois de realizado o levantamento das variáveis dependentes, no cadastramento imobiliário, estas são tratadas preliminarmente para definição da fórmula que resulta o valor venal/real (ABNT, 2011).

A utilização do Método Comparativo Direto de dados de Mercado consiste, portanto, no tratamento por fatores aplicável a uma amostra composta por dados de mercado, com características mais próximas possíveis ao imóvel avaliando, atendendo as exigências técnicas preconizadas pela NBR 14.653 – 2: Avaliação de Imóveis Urbanos.

A Planta Genérica de Valores do Município está inserida no Código Tributário Municipal, Lei Complementar nº 1, de 29 de dezembro de 1997, este define em seu artigo 31 a forma de atualização anual dos valores venais dos imóveis para fins de IPTU:

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.afende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

> Art. 31. 0 valor venal do imóvel será determinado, mediante avaliação, tornando-se como referência os valores unitários constantes da Planta Genérica de Valores Imobiliários e característica do imóvel. (ARAUCÁRIA, 1997).

São estabelecidos ainda critérios prévios para essa precificação anual:

> § 1º Prevalecerá sopre os critérios da Planta Genérica de Valores Imobiliários o valor comprovado de determinado imóvel.
>
> § 2º A avaliação dos imóveis será feita por uma comissão de avaliação, composta de técnicos indicados pela Prefeitura Municipal, pela Câmara Municipal e por entidades relacionadas com o mercado imobiliário e com a avaliação de imóveis.
>
> § 3º A Comissão de Avaliação a que se refere o parágrafo anterior será estabelecida por decreto e terá, no mínimo, cinco (5) membros, devendo integrá-la, pelo menos, um vereador da Câmara Municipal de Araucária.
>
> § 4º O valor venal do imóvel determinado, sofrerá fator de correção na forma que dispuser o regulamento, quando se tratar de imóvel utilizado, isolado ou cumulativamente em pelo menos 50% da área do terreno, para a agricultura e/ou que, por força de lei se obrigue a proceder a preservação de áreas verdes

A comparação entre os preços dos imóveis anunciados em imobiliárias locais, como também os valores de transação declarados por contribuintes para fins do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, é uma das metodologias aplicada durante auditorias do TCE – PR, para o levantamento integra o Plano Anual de Fiscalização – PAF (TCE – PR, 2021). Para tanto, também se considerou como referencial esse modelo metodológico, vide Anexo II e III.

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação proposta foi elaborada conforme preconizado pela NBR 14.653 – 2 e aos critérios estabelecidos por Lei, sendo subdividida em três etapas:

Tabela 1: Etapas de avaliação, conforme NBR 14653.

ETAPA	ATIVIDADE
1ª	Método Comparativo de Dados de Mercado

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.afende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

ETAPA	ATIVIDADE
2ª	Definição das fórmulas de valor venal com variáveis relevantes do cadastro imobiliário atualizado
3ª	Validação da Planta Genérica de Valores (ANEXO I)

Fonte: Elaborado por Semv Projetos Governamentais, 2023.

3.1. PRIMEIRA ETAPA: Dados de mercado

A partir da identificação da dinâmica de mercado através de seu diagnóstico nos termos do item 7.7.2 da NBR foram definidas as variáveis independentes relevantes na tendência de mercado:

Fator oferta ou transação (Foferta): Fator referente à condição do dado de mercado. Considerou-se na análise as amostras como fator oferta, tendo em vista que as mesmas foram coletadas da planta cadastral do município de Araucária.

Fator área (Fárea): Fator referente à metragem da amostra (imóvel). Considerou-se na análise o fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” (2008).

$$Fa = \left(\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliado}}\right)^{1/4}$$, diferença inferior a 30% e

$$Fa = \left(\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliado}}\right)^{1/8}$$, diferença superior a 30%.

Fator Topografia (Ftopografia): Fator referente à topografia do imóvel sendo plano ou aclive/declive.

Fator transposição (Ftransposição): Fator referente à condição de explicar a localização dos imóveis. Considerou-se na análise as amostras como Fator transposição - localização A, tendo em vista se tratar de amostras coletas apenas num bairro específico do município.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.afende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

Em seguida é coletada a variável dependente para homogeneização:

VU (R$/m²): Valor unitário correspondente ao metro quadrado de área do imóvel (terreno). Valor arbitrado como parâmetro levou em consideração o valor praticado atualmente no município de Araucária - PR, em relação ao valor venal de imóvel.

A fórmula final representa a referida homogeneização por tratamento de fatores para obtenção do 'Vu Homogeneizado', também dado em R$/m²:

$$Vu\ homogeneizado = VU \cdot Foferta \cdot Fárea \cdot Ftransposição$$

Saneamento da amostra:

Após a homogeneização foram utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra. Os dados discrepantes são retirados um a um, do início pelo que esteja mais discrepante da média. Admite-se a reintrodução de dados anteriormente retirados no processo.

3.2. SEGUNDA ETAPA: Definição das fórmulas de valor venal com variáveis relevante do cadastro imobiliário

Aplica-se as fórmulas padrões das avaliações em massa para melhor interpretação dos resultados obtidos. Ainda, considera-se os dados do cadastro imobiliário e seguindo os seguintes fatores arbitrados:

Tabela 2: Fator Pedologia.

FATOR PEDOLOGIA	
Normal	1,10
Rochoso	0,95
Inundável	0,90

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

FATOR PEDOLOGIA	
Alagado	0,80
Combinação dos demais	0,80
Arenoso	1,00

Fonte: Elaborado por Semv Projetos Governamentais, 2023.

Tabela 3: Fator Topografia.

FATOR TOPOGRAFIA	
Plano	1,20
Irregular	1,00
Aclive superior a 30%	0,95
Declive superior a 20%	0,95

Fonte: Elaborado por Semv Projetos Governamentais, 2023.

Tabela 4: Fator Situação.

FATOR SITUAÇÃO	
Encravado	0,80
Uma frente	1,00
Mais de uma frente	1,20

Fonte: Elaborado por Semv Projetos Governamentais, 2023.

Os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), são calculados de acordo com a Lei Federal nº 4.591, de 16/12/64 e com a NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de março do ano de 2023, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários.

Na formação dos custos unitários básicos não são considerados os itens que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços; impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

Nesse sentido, para os critérios de construção também se utilizou como base de referência os dados mínimos da Tabela do CUB/m² Desonerado mês de março de 2023, tais como:

Tabela 5: Padrão Residencial.

Padrão Baixo		
R-1	2.059,78	0,05%
PP-4	1.901,51	0,06%
R-8	1.805,81	0,05%
PIS	1.411,37	0,05%
Padrão Normal		
R-1	2.528,64	0,19%
PP-4	2.383,37	0,17%
R-8	1.805,81	0,15%
R-16	2.009,30	0,17%
Padrão Alto		
R-1	3.149,29	0,25%
R-8	2.249,06	0,22%
R-16	2.582,15	0,21%

Fonte: Sinduscon-PR - NBR 12.721:2006 - CUB 2006 - Março/2023.

Tabela 6: Padrão Comerciais CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas).

Padrão Normal		
CAL-8	2.370,96	0,23%
CSL-8	2.042,89	0,10%
CSL-16	2.726,10	0,10%
Padrão Alto		
CAL-8	2.549,02	0,34%
CSL-8	2.262,86	0,16%
CSL-16	3.019,26	0,17%

Fonte: Sinduscon-PR - NBR 12.721:2006 - CUB 2006 - Março/2023.

Tabela 7: Padrão Galpão Industrial (GI) E Residência Popular (RP1Q).

RP1Q	2.151,43	0,21%
GI	1.138,75	-0,07%

Fonte: Sinduscon-PR - NBR 12.721:2006 - CUB 2006 - Março/2023.

As tabelas supradescritas compõem a PGV, enquanto que, as fórmulas de valor venal foram descritas para atender pressupostos teóricos dentro de um intervalo de confiança usual e ainda assim ser resumida em uma função dentro da generalidade que a NBR traz como metodologia aplicável da finalidade da

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.afende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado, assim como nos registros de Cadastro Imobiliário, ficando as fórmulas escritas da seguinte maneira:

- **VALOR VENAL DOS TERRENOS - TERRITORIAL (VV-T)**

O valor venal de um terreno é calculado a partir da aplicação da seguinte fórmula:

$$VV - T \;\; = \;\; (AT - T) \cdot (Vu - TA) \cdot (FP) \;\; \cdot \;\; (FT) \cdot (FS)$$

onde:

AT-T é a área total do terreno (em metros quadrados);

Vu-TA é o valor unitário do metro quadrado de terreno atualizado para o ano de lançamento (em reais);

FP é o Fator Pedologia.

No caso de existir mais de uma unidade, o cálculo do valor venal do terreno deve considerar a Fração Ideal de Terreno Comum correspondente a cada unidade autônoma, conforme:

$$FI - TC \;\; = \frac{T}{(U \cdot C)}$$

onde:

FI-TC é a Fração Ideal de Terreno Comum

T é a área total de terreno;

U é a área total construída das unidades no terreno;

C é a área total construída da unidade no terreno.

- **VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO – PREDIAL (VV-C)**

O valor venal da construção é calculado a partir da aplicação da seguinte fórmula:

$$VV - C \;\; = \;\; (Vu - CA) \;\; \cdot \;\; (AT - C) \;\; \cdot (PC)$$

onde:

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.afirmde.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

Vu-CA é o valor unitário do metro quadrado de construção atualizado para o ano de lançamento (em reais);

AT-C é a área total da construção (em metros quadrados);

PC é o Padrão Construtivo.

- **VALOR VENAL DO IMÓVEL**

O valor venal total dos imóveis é calculado a partir da somatória dos valores venais do terreno e da construção, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VV - I \ = \ (VV - T) \ + \ (VV - C)$$

onde:

VV-I é o valor venal do imóvel;

VV-T é o valor venal do terreno (territorial);

VV-C é o valor venal da construção (predial).

No caso de prédios em condomínio (apartamentos), o valor venal do imóvel será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VV - I \ = \ (VV - T \ \cdot \ FI - TC) \ + \ VV - C$$

onde:

VV-I é o valor venal do imóvel;

VV-T é o valor venal do terreno;

FI-TC é a Fração Ideal de Terreno Comum;

VV-C é o valor venal da construção.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

REFERÊNCIAS

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens – Parte 1: procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14563-2: Avaliação de bens – Parte 2: imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ALMEIDA, Carlos Augusto de IBAPE – A Vistoria do Imóvel em Face da Nova Norma para Avaliação de Bens, NBR 14653.

DALAQUA, R.R., AMORIM, A., FLORES, E.F. Utilização de métodos combinados de avaliação imobiliária para a elaboração da planta de valores genéricos. Curitiba: Bol. Ciênc. Geod., sec. Artigos, Curitiba, v. 16, no 2, p.232-252, abr/jun, 2010.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Censo Demográfico 2010. Disponível em: < https://censo2010.ibge.gov.br/>. Acesso em 10 dez 2022.

SINDUSCON-PR. Custos Unitários Básicos de Construção. Disponível em: < https://sindusconpr.com.br/tabelas-cub-pr>. Acesso em 31 mar de 2023.

TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO PARANÁ. Processo de Homologação de Recomendações. PAF 2021. Recomendações da CAUD. Artigo 267-A do Regimento Interno. Receita Pública. Pela homologação. Acórdão 508/2022. Disponível em: <https://www1.tce.pr.gov.br/conteudo/acordao-508-2022-do-tribunal-pleno/341526/area/10>. Acesso em 10 dez de 2022.

TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO PARANÁ. Plano Anual de Fiscalização. Disponível em: <https://www1.tce.pr.gov.br/multimidia/2022/3/pdf/00365225.pdf>. Acesso em 10 dez de 2022.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

ANEXO I – MINUTA PROJETO DE LEI DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.afende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. _____ DE 2023.

SÚMULA. Institui a Lei da Planta Genérica de Valores e o IPTU Social para fins de lançamento e cobrança dos impostos imobiliários, disciplina fórmula de cálculo, estabelece parâmetros e classificação das edificações do município de Araucária e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA, Estado do Paraná, aprovou, e eu, Prefeito, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DA APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO

Art. 1º. Fica aprovada a Planta de Valores, para efeito de apuração do valor venal dos imóveis sujeitos ao Imposto Predial e Territorial Urbano, constante das Tabelas em anexo.

Art. 2º. O valor do terreno, para efeito do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (Territorial), será obtido através do produto de sua área pelo valor do metro quadrado e a aplicação dos fatores de pedologia, topografia e situação, conforme constam a seguir:

I - FATOR PEDOLOGIA

O fator pedologia, referido pela sigla P, consiste na variação de 0,80 (zero vírgula oitenta) a 1,10 (um vírgula dez), atribuído ao terreno, através da seguinte tabela:

Pedologia do terreno coeficiente:

Normal - 1,10

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

Rochoso - 0,95
Inundável - 0,90
Alagado - 0,80
Combinação dos demais - 0,80
Arenoso –1,00

II - FATOR TOPOGRAFIA

O fator topografia, referido pela sigla T, consiste na variação de 0,95 (zero vírgula noventa e cinco) a 1,20 (um vírcula vinte), atribuído no terreno, através da seguinte tabela:

Topografia do terreno coeficiente:

Plano - 1,20
Irregular - 1,00
Aclive superior a 30% - 0,95
Declive superior a 20% - 0,95

III - FATOR SITUAÇÃO

O fator situação, referido pela sigla S, consiste na variação de 0,80 (zero vírgula oitenta) a 1,20 (um vírgula vinte), atribuído ao terreno, conforme sua situação dentro da quadra. O coeficiente de situação será obtido através da seguinte tabela:

Situação do terreno Coeficiente:
Encravado - 0,80
Uma frente – 1,00
Mais de uma frente - 1,20

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

Art. 3º. Ficam, ainda, aprovados os valores básicos por metro quadrado de construção, conforme se discrimina, para efeitos de apuração dos valores venais dos imóveis sujeitos ao Imposto Predial e Territorial Urbano.

Tipos de construção Valor M2.

I – RESIDENCIAL 1: de 0,01 até 100m² : **R$ 1.500,00;**
II – RESIDENCIAL 2: de 101 até 150m²: **R$ 2.000,00;**
III – RESIDENCIAL 3: acima de 150m²: **R$ 2.500,00;**
IV – COMERCIAL: **R$ 2.700,00;**
V – INDUSTRIAL: **R$ 1.130,00;**

Art. 4º. Para obtenção do valor da edificação será realizada operação de multiplicação da área construída pelo valor unitário de metro quadrado correspondente ao tipo de construção, com aplicação do coeficiente do padrão construtivo (Anexo V), como segue:

I - PADRÃO CONSTRUTIVO

O Padrão Construtivo, referido pela sigla PC, consiste na variação de 0,80 (zero vírgula oitenta) a 1,20 (um vírgula vinte), aplicado à construção, conforme seu Padrão Construtivo, na seguinte forma:

Padrão Construtivo coeficiente:

Alto - 1,20
Normal - 1,10
Baixo - 1,00
Popular – 0,80

Art. 5º. O valor venal que servirá de base para o lançamento do Imposto Territorial será obtido pela multiplicação da área total do terreno pelo valor metro quadrado

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

conforme Anexo IV, vinculados ao zoneamento da cidade apontado no mapa constante do Anexo I e multiplicado pelos fatores de topologia, topografia e situação conforme art. 2º desta lei.

§ 1º. Para os imóveis com testada ou fachada para qualquer dos eixos previstos no Anexo IV da presente Lei, prevalecerá o valor metro quadrado do respectivo eixo independentemente da zona que estiver localizado o imóvel.

§ 2º. Quando o imóvel estiver localizado entre dois ou mais eixos, o valor venal de base para o lançamento do ImpostoTerritorial observará o valor metro quadrado do eixo de maior valor, independente de estar a testada (acesso primário), acesso secundário ou sua fachada voltada para o eixo predominante.

Art. 6º. O valor venal que servirá de base para o lançamento do Imposto Predial, será obtido pela soma do valor de edificação (Predial) e do terreno (Territorial), conforme fórmulas de cálculo no Anexo III.

Art. 7º. Fica o executivo autorizado a aplicar, um redutor linear regressivo a base de 5% (cinco por cento) ao ano, que incidirá sobre o valor do imposto, que se dará da seguinte forma:

I- fator de redução de 95% (noventa e cinco por cento) para o exercício fiscal de 2024;

II- fator de redução de 90% (noventa por cento) para o exercício fiscal de 2025;

III- fator de redução de 85% (oitenta e cinco por cento) para o exercício fiscal de 2026;

IV- fator de redução de 80% (oitenta por cento) para o exercício fiscal de 2027;

V- fator de redução de 75% (setenta e cinco por cento) para o exercício fiscal de 2028;

VI- fator de redução de 70% (setenta por cento) para o exercício fiscal de 2029;

VII- fator de redução de 65% (sessenta e cinco por cento) para o exercício fiscal de 2030;

VIII- fator de redução de 60% (sessenta por cento) para o exercício fiscal de 2031;

IX- fator de redução de 55% (cinquenta e cinco por cento) para o exercício fiscal de 2032;

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

X- fator de redução de 50% (cinquenta por cento) para o exercício fiscal de 2033;

XI- fator de redução de 45% (quarenta e cinco por cento) para o exercício fiscal de 2034;

XII- fator de redução de 40% (quarenta por cento) para o exercício fiscal de 2035;

XIII- fator de redução de 35% (trinta e cinco por cento) para o exercício fiscal de 2036;

XIV- fator de redução de 30% (trinta por cento) para o exercício fiscal de 2037;

XV- fator de redução de 25% (vinte e cinco por cento) para o exercício fiscal de 2038;

XVI- fator de redução de 20% (vinte por cento) para o exercício fiscal de 2039;

XVII- fator de redução de 15% (quinze por cento) para o exercício fiscal de 2040;

XVIII- fator de redução de 10% (dez por cento) para o exercício fiscal de 2041;

XIX- fator de redução de 5% (cinco por cento) para o exercício fiscal de 2042;

XX- sem fator de redução para os exercícios fiscais de 2043 e seguintes.

CAPÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º. As situações pertinentes não previstas nesta Lei poderá ser regulamentada por decreto do Executivo.

Art. 9º. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Araucária, 25 de abril de 2023.

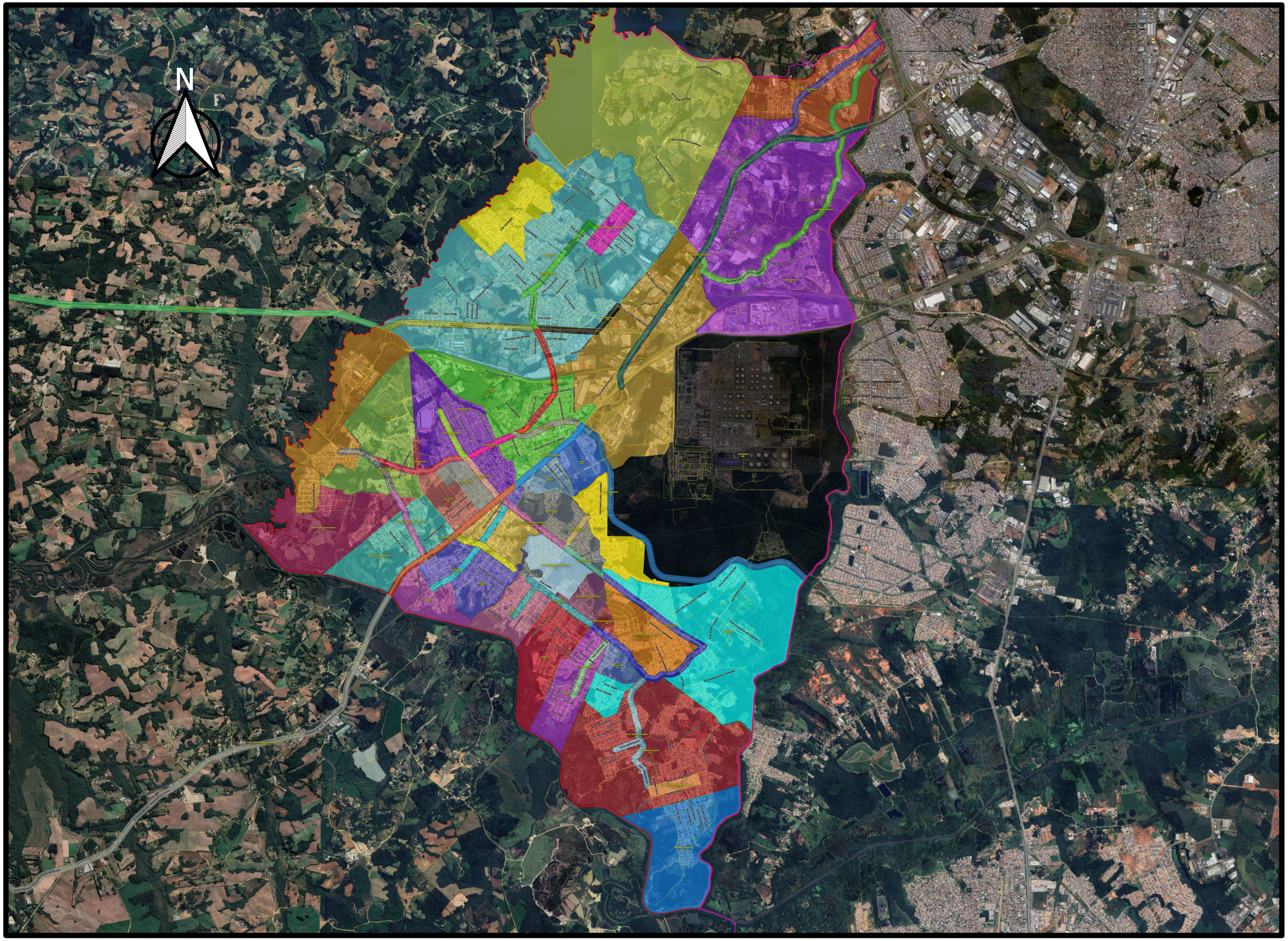
HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

ANEXO – I

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

MAPA DE ZONEAMENTO DE PLANTA GENÉRICA DE VALORES - ANEXO I



LEGENDA

- LIMITE MUNICIPAL

PERIMETRO URBANO

- PERIMETRO URBANO
- LOGRADOUROS

LOTES PGV SUBZONAS

- AREAS URBANAS ISOLADAS
- BARIGUI
- BOQUEIRÃO
- CACHOEIRA
- CAMPINA DA BARRA
- CAMPINA DA BARRA 2
- CAPELA VELHA
- CAPELA VELHA 2
- CENTRO
- CENTRO 2
- CHAPADA
- COSTEIRA
- COSTEIRA 2
- EIXO AREAS URBANAS ISOLADAS (423)
- EIXO AREAS URBANAS ISOLADAS (476)
- EIXO BOQUEIRAO
- EIXO BOQUEIRAO 2
- EIXO CACHOEIRA 1
- EIXO CACHOEIRA 2
- EIXO CAMPINA DA BARRA
- EIXO CAPELA VELHA
- EIXO CENTRO 1
- EIXO CENTRO 2
- EIXO COSTEIRA
- EIXO COSTEIRA.CENTRO
- EIXO DAS ARAUCÁRIAS
- EIXO DAS BARIGUI
- EIXO ESTACAO
- EIXO ESTACAO 2
- EIXO FAZENDA VELHA
- EIXO FAZENDA VELHA 2
- EIXO GRALHA AZUL
- EIXO GUAJUVIRA
- EIXO IGUACU 1.2
- EIXO IGUACU 3
- EIXO PINHERAIS
- EIXO PINHERAIS 2
- EIXO PORTO DAS LARANJEIRAS
- EIXO RODOVIA BAIRRO
- EIXO RODOVIA CENTRO
- EIXO THOMAZ COELHO
- EIXO TINDIQUERA
- ESTAÇÃO
- FAZENDA VELHA
- FAZENDA VELHA 2
- GUAJUVIRA
- IGUAÇU
- IGUAÇU 2
- IGUAÇU 3
- LAGOA GRANDE
- PASSAÚNA
- PORTO DAS LARANJEIRAS
- PORTO DAS LARANJEIRAS 2
- RIO VERDE ABAIXO
- SABIÁ
- SABIÁ 2
- SÃO MIGUEL
- THOMAZ COELHO
- TINDIQUERA
- TINDIQUERA 2
- VILA NOVA
- ZONA CONSOLIDADA CACHOEIRA
- ZONA CONSOLIDADA CAMPINA DA BARRA
- ZONA CONSOLIDADA CAPELHA VELHA
- ZONA CONSOLIDADA CENTRO
- ZONA CONSOLIDADA COSTEIRA
- ZONA CONSOLIDADA IGUACU 2
- ZONA CONSOLIDADA IGUACU 3

ORTOFOTO

INFORMAÇÕES DO MAPA

FONTE: SEMV - PROJETOS GOVERNAMENTAIS E PREFEITURA DE ARAUCÁRIA ANO: 2023

EPSG:31982 - SIRGAS 2000 / UTM zone 22S

ESCALA - 1: 21 500

SEMV PROJETOS GOVERNAMENTAIS

PREFEITURA DE ARAUCÁRIA

WEBGEO SEMV PROJETOS GOVERNAMENTAIS

ANEXO – II

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

ANEXO – III

FÓRMULAS DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS

A) - VALOR VENAL DOS TERRENOS - TERRITORIAL (VV-T)

O valor venal de um terreno é calculado a partir da aplicação da seguinte fórmula:

VV-T = (AT-T) x (Vu-TA) x (FP) x (FT) x (FS)

onde:

AT-T é a área total do terreno (em metros quadrados);

Vu-TA é o valor unitário do metro quadrado de terreno atualizado para o ano de lançamento (em reais), conforme Anexo IX;

FP é o Fator Pedologia, conforme tabela constante no Art. 2º - Item I desta Lei;

FT é o Fator Topografia, conforme tabela constante no Art. 2º - Item II desta Lei;

FS é o Fator Situação, conforme tabela constante no Art. 2º - Item III desta Lei.

No caso de existir mais de uma unidade, o cálculo do valor venal do terreno deve considerar a Fração Ideal de Terreno Comum correspondente a cada unidade autônoma, conforme a fórmula abaixo:

FI-TC = (T) / (U) x (C)

onde:

FI-TC é a Fração Ideal de Terreno Comum

T é a área total de terreno;

U é a área total construída das unidades no terreno;

C é a área total construída da unidade no terreno.

B) - VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO – PREDIAL (VV-C)

O valor venal da construção é calculado a partir da aplicação da seguinte fórmula:

VV-C = (Vu-CA) x (AT-C) x (PC)

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

onde:

Vu-CA é o valor unitário do metro quadrado de construção atualizado para o ano de lançamento (em reais), conforme Art. 3º (Tipo de Construção);

AT-C é a área total da construção (em metros quadrados);

PC é o Padrão Construtivo, conforme tabela constante no Art. 4º - Item I desta Lei;

C) - VALOR VENAL DO IMÓVEL

O valor venal total dos imóveis é calculado a partir da somatória dos valores venais do terreno e da construção, de acordo com a seguinte fórmula:

VV-I = (VV-T) + (VV-C)

onde:

VV-I é o valor venal do imóvel;

VV-T é o valor venal do terreno (territorial), calculado conforme critérios estabelecidos no **Item A** deste Anexo;

VV-C é o valor venal da construção (predial), calculado conforme critérios estabelecidos no **Item B** deste Anexo.

No caso de prédios em condomínio (apartamentos), o valor venal do imóvel será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

VV-I = (VV-T x FI-TC) + VV-C

onde:

VV-I é o valor venal do imóvel;

VV-T é o valor venal do terreno, calculado conforme critérios estabelecidos no **Item A** deste Anexo;

FI-TC é a Fração Ideal de Terreno Comum, calculada conforme critérios estabelecidos no **Item A** deste Anexo;

VV-C é o valor venal da construção, calculado conforme critérios estabelecidos no **Item B** deste Anexo;

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

ANEXO – IV

VALORES UNITÁRIOS EM UFM POR METRO QUADRADO DOS TERRENOS LOCALIZADOS POR SUBZONA

SETOR	NOME	COR	VM2
1ª SUBZONA	BARIGUI		R$ 385,00
2ª SUBZONA	BOQUEIRÃO		R$ 472,00
3ª SUBZONA	CACHOEIRA		R$ 472,00
4ª SUBZONA	CAMPINA DA BARRA		R$ 315,00
5ª SUBZONA	CAMPINA DA BARRA 2		R$ 149,00
6ª SUBZONA	CAPELA VELHA		R$ 385,00
7ª SUBZONA	CAPELA VELHA 2		R$ 200,00
8ª SUBZONA	CENTRO		R$ 1.260,00
9ª SUBZONA	CENTRO 2		R$ 385,00
10ª SUBZONA	CHAPADA		R$ 400,00
11ª SUBZONA	COSTEIRA		R$ 625,00
12ª SUBZONA	COSTEIRA 2		R$ 315,00
13ª SUBZONA	EIXO ÁREAS URBANAS ISOLADAS (423)		R$ 300,00
14ª SUBZONA	EIXO ÁREAS URBANAS ISOLADAS (476)		R$ 300,00
15ª SUBZONA	EIXO BOQUEIRÃO		R$ 577,00
16ª SUBZONA	EIXO BOQUEIRÃO 2		R$ 726,00

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

17ª SUBZONA	**EIXO CACHOEIRA 1**		R$ 577,00
18ª SUBZONA	**EIXO CACHOEIRA 2**		R$ 533,00
19ª SUBZONA	**EIXO CAMPINA DA BARRA**		R$ 385,00
20ª SUBZONA	**EIXO CAPELA VELHA**		R$ 678,00
21ª SUBZONA	**EIXO CENTRO 1**		R$ 2.625,00
22ª SUBZONA	**EIXO CENTRO 2**		R$ 1.312,00
23ª SUBZONA	**EIXO COSTEIRA**		R$ 533,00
24ª SUBZONA	**EIXO COSTEIRA-CENTRO**		R$ 875,00
25ª SUBZONA	**EIXO DAS ARAUCÁRIAS**		R$ 570,00
26ª SUBZONA	**EIXO DAS BARIGUI**		R$ 465,00
27ª SUBZONA	**EIXO ESTAÇÃO**		R$ 455,00
28ª SUBZONA	**EIXO ESTAÇÃO 2**		R$ 437,00
29ª SUBZONA	**EIXO FAZENDA VELHA**		R$ 971,00
30ª SUBZONA	**EIXO FAZENDA VELHA 2**		R$ 975,00
31ª SUBZONA	**EIXO GRALHA AZUL**		R$ 480,00
32ª SUBZONA	**EIXO GUAJUVIRA**		R$ 136,00
33ª SUBZONA	**EIXO IGUACU 1-2**		R$ 875,00
34ª SUBZONA	**EIXO IGUACU 3**		R$ 315,00
35ª SUBZONA	**EIXO PINHERAIS**		R$ 473,00

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

36ª SUBZONA	**EIXO PINHERAIS 2**		R$ 600,00
37ª SUBZONA	**EIXO PORTO DAS LARANJEIRAS**		R$ 875,00
38ª SUBZONA	**EIXO RODOVIA BAIRRO**		R$ 875,00
39ª SUBZONA	**EIXO RODOVIA CENTRO**		R$ 1.260,00
40ª SUBZONA	**EIXO THOMAZ COELHO**		R$ 455,00
41ª SUBZONA	**EIXO TINDIQUERA**		R$ 440,00
42ª SUBZONA	**ESTAÇÃO**		R$ 455,00
43ª SUBZONA	**FAZENDA VELHA**		R$ 950,00
44ª SUBZONA	**FAZENDA VELHA 2**		R$ 875,00
45ª SUBZONA	**GUAJUVIRA**		R$ 105,00
46ª SUBZONA	**IGUAÇU**		R$ 577,00
47ª SUBZONA	**IGUAÇU 2**		R$ 437,00
48ª SUBZONA	**IGUAÇU 3**		R$ 315,00
49ª SUBZONA	**PASSAÚNA**		R$ 288,00
50ª SUBZONA	**PORTO DAS LARANJEIRAS**		R$ 630,00
51ª SUBZONA	**PORTO DAS LARANJEIRAS 2**		R$ 330,00
52ª SUBZONA	**RIO VERDE ABAIXO**		R$ 80,00
53ª SUBZONA	**SABIÁ**		R$ 630,00
54ª SUBZONA	**SABIÁ 2**		R$ 770,00

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.afende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

55ª SUBZONA	**SÃO MIGUEL**		R$ 288,00
56ª SUBZONA	**THOMAZ COELHO**		R$ 385,00
57ª SUBZONA	**TINDIQUERA**		R$ 400,00
58ª SUBZONA	**TINDIQUERA 2**		R$ 385,00
59ª SUBZONA	**VILA NOVA**		R$ 950,00
60ª SUBZONA	**ZONA CONSOLIDADA IGUAÇU 2**		R$ 610,00
61ª SUBZONA	**ZONA CONSOLIDADA CENTRO**		R$ 1.765,00
62ª SUBZONA	**ZONA CONSOLIDADA CACHOEIRA**		R$ 660,00
63ª SUBZONA	**ZONA CONSOLIDADA CAMPINA DA BARRA**		R$ 440,00
64ª SUBZONA	**ZONA CONSOLIDADA CAPELHA VELHA**		R$ 540,00
65ª SUBZONA	**ZONA CONSOLIDADA COSTEIRA**		R$ 875,00
66ª SUBZONA	**ZONA CONSOLIDADA IGUAÇU 3**		R$ 440,00

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

ANEXO – V

Definição de Padrão Construtivo e Sistema de Pontuação: O padrão construtivo dos imóveis será aferido de acordo com a somatória da pontuação contida nos itens abaixo. Dessa forma, o critério de avaliação não será mais ao alvédrio do fiscal e sim de acordo com a presença das características contidas no imóvel a ser avaliado, conforme pontuação contida neste Anexo.

Tipo de Construção

I – Alvenaria – 8 pontos

II – Madeira – 2 pontos

III – Concreto – 5 pontos

IV – Mista (Alvenaria e Madeira) – 3 pontos

V – Metalica – 5 pontos

Caracteristicas

I – Casa – 8 pontos

II – Loja – 10 pontos

III – Apartamento – 8 pontos

IV – Barracão – 8 pontos

Utilização/Destinação

I – Residencial – 8 pontos

II – Comercial – 8 pontos

III – Serviços – 8 pontos

IV – Industrial – 8 pontos

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

V – Publica – 3 pontos

VI – Templo – 3 pontos

VII – Lazer – 8 pontos

VIII – Banco – 10 pontos

Posiçao 01

I – Alinhada – 10 pontos

II – Recuada – 5 pontos

III – Fundos 2 pontos

Posição 02

I – Isolada – 5 pontos

II – Superposta – 5 pontos

III – Conjugada – 3 pontos

IV – Conjugada/Superposta – 3 pontos

V – Geminada – 5 pontos

Pintura Externa

I – Sem Pintura – 1 pontos

II – Especial – 10 pontos

III – Com Pintura – 7 pontos

IV – Caiação – 2 pontos

V – Óleo – 5 pontos

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

VI – Verniz – 3 pontos

Acabamento Externo

I – Sem – 0 ponto

II – Fino – 10 pontos

III – Médio – 8 pontos

IV – Regular – 5 pontos

V – Ruim – 1 ponto

Cobertura

I – Telha de Amianto – 2 pontos

II – Aluminio – 3 pontos

III – Zinco – 3 pontos

IV – Telha Colonial – 10 pontos

V – Telha de Barro – 10 pontos

VI – Laje – 2 pontos

VII – Especial – 10 pontos

Esquadrias

I – Especial – 10 pontos

II – Aluminio – 8 pontos

III – Ferro – 5 pontos

IV – Madeira – 2 pontos

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

Pontuação e Classificação

- Alto – 69 pontos acima = 1.20

- Normal – 51 até 68 pontos = 1.10

- Baixo – 38 até 50 pontos = 1.00

- Popular – 0 até 37 pontos = 0.80

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

ANEXO – VI

GLOSSÁRIO

As definições e expressões contidas neste anexo, são conceitos técnicos aplicados ao texto legal cujo objetivo é proporcionar maior clareza ao leitor técnico e leigo, e segue sendo:

Termo	Definição
AT-T	É a área total do terreno (em metros quadrados).
Vu-TA	É o valor unitário do metro quadrado de terreno atualizado para o ano de lançamento (em reais).
FP	É o Fator Pedologia.
FT	É o Fator Topografia.
FS	É o Fator Situação.
FI-TC	É a Fração Ideal de Terreno Comum.
T	É a área total de terreno.
U	É a área total construída das unidades no terreno.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

C	É a área total construída da unidade no terreno.
Vu-CA	É o valor unitário do metro quadrado de construção atualizado para o ano de lançamento (em reais).
AT-C	É a área total da construção (em metros quadrados).
PC	É o Padrão Construtivo.
VV-I	O valor venal do imóvel.
VV-T	O valor venal do terreno (territorial).
VV-C	O valor venal da construção (predial).
VV-I	O valor venal do imóvel.
VV-T	É o valor venal do terreno.
FI-TC	É a Fração Ideal de Terreno Comum.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

VV-C	É o valor venal da construção.
Acabamento Externo	Revestimento exposto aos agentes externos naturais com finalidade de conservação e estética da edificação.
Acabamento Fino	Acabamento externo com materiais nobres, como pedras naturais ou revestimentos cerâmicos.
Acabamento Inexistente	Construção sem acabamento externo.
Acabamento Médio	Acabamento externo com materiais comuns, como pintura e reboco.
Acabamento Regular	Acabamento externo com materiais simples, como reboco e texturas simples.
Acabamento Ruim	Acabamento externo com materiais pobres, como tijolo à vista sem reboco.
Apartamento	Unidade habitacional existente em edifícios multifamiliares ou em conjuntos habitacionais cada uma com sua entrada própria e serviços compartilhados.
Barracão	Construção industrial ou comercial destinada a armazenagem de materiais ou mercadorias.
Caiação	Construção que recebeu uma camada de cal para cobrir imperfeições.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

Casa	Construção unifamiliar, destinada a habitação.
Cobertura com Telha de Barro	Peças utilizadas conjuntamente na cobertura dos telhados tendo como sua matéria prima o barro ou argila.
Cobertura com Telha Colonial	Peças utilizadas conjuntamente na cobertura dos telhados tendo como sua matéria prima a argila e trazendo um estético colonial para a cobertura.
Cobertura com Telha de Fibrocimento	Peças utilizadas conjuntamente na cobertura dos telhados tendo em sua composição material de fibrocimento.
Cobertura com Telha de Zinco	Peças utilizadas conjuntamente na cobertura dos telhados tendo em sua composição material de zinco.
Cobertura em Alumínio	Peças utilizadas conjuntamente na cobertura dos telhados tendo em sua composição material de alumínio.
Cobertura em Laje	Elemento estrutural da edificação usado com fins de cobertura substituindo a estrutura de um telhado convencional.
Cobertura Especial	Cobertura feita com materiais diferentes ou incomuns, como vidro ou policarbonato.
Cobertura	Considera as estruturas que envolvem uma edificação pela parte superior sendo para efeitos de vedação e/ou proteção da edificação.
Construção Alinhada	Que tem sua fachada edificada no alinhamento predial ou a outra construção.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

Construção aos Fundos	Edificação aos fundos do terreno.
Construção Conjugada/Superposta	Construção que compartilha paredes com outras construções horizontalmente, mas em um nível superior.
Construção Conjugada	Que compartilha paredes com outras construções horizontalmente, sem que suas fachadas sejam igual ou espelhadas.
Construção de Concreto	Construção constituída principalmente com concreto armado ou pré-moldado.
Construção de Madeira	Construção constituída principalmente de madeira.
Construção em Alvenaria	Construção constituída de tijolos, blocos ou pedras unidas entre si com argamassa.
Construção Geminada	Que compartilha paredes com outras construções horizontalmente, sendo suas fachadas iguais ou espelhadas.
Construção Isolada	Que não compartilha paredes com outras construções.
Construção Metálica	Construção constituída principalmente de material metálico.
Construção Mista	Construção que combina elementos de alvenaria e madeira.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

Construção Recuada	Que tem sua fachada edificada recuada em relação ao alinhamento predial ou a outra construção.
Construção Superposta	Que compartilha verticalmente da divisão de pavimentos com outras construções.
Destinação/ Utilização Banco	Construção destinada a serviços bancários.
Destinação/ Utilização Comercial	Construção destinada a comércio.
Destinação/ Utilização Industrial	Construção destinada a atividades industriais.
Destinação/ Utilização Lazer	Construção destinada a atividades recreativas.
Destinação/ Utilização Publica	Construção destinada a serviços públicos.
Destinação/ Utilização Residencial	Construção destinada a habitação.
Destinação/ Utilização Serviços	Construção destinada a prestação de serviços.
Destinação/ Utilização Templo	Construção destinada a atividades religiosas.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

Esquadria Aluminio	Esquadrias confeccionadas com material predominantemente de aluminio.
Esquadria Especial	Esquadrias confeccionadas com materiais nobres, como alumínio termo acústico ou madeira maciça.
Esquadria Ferro	Esquadrias confeccionadas com material predominantemente de ferro.
Esquadria Madeira	Esquadrias confeccionadas com material predominantemente de madeira.
Esquadria	Elementos usados na construção para o fechamento de vãos como portas e janelas.
Fator Situação Encravado	Aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem de imóvel.
Fator Situação Mais de uma frente	Aquele que se comunica com duas ou mais vias públicas.
Fator Situação Uma frente	Aquele que se comunica somente com uma única via pública.
Fator Situação	Consiste na posição do terreno em relação à Via Pública, ou seja, uma frente, mais de uma frente, esquina ou encravado.
Loja	Construção comercial destinada a comércio, varejo ou atacado.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

Padrão Construtivo Baixo	São aqueles que contem 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.
Padrão Construtivo Alto	São aqueles que contem: ao menos 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.
Padrão Construtivo Normal	São aqueles que contem 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).
Padrão Construtivo Popular	São aqueles que contem 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha.
Padrão Construtivo	São os parametros que definem os detalhes técnicos, espaciais e ambientais da construção, considerando para esse parâmentro as normas estabelecidas pela ABNT 12721.
PEDOLOGIA	é o estudo dos solos no seu ambiente natural e é obtido tecnicamente da resultante da depreciação diretamente proporcional às condições do terreno.
Pedologia Arenosa	Terreno que apresenta a maior eficiência na transmissão da água, porém menor capacidade de retenção, pois possuem um grande volume de macroporos.
Pedologia Inundável	Terreno que possui em seu limite ou próximo, corpos d'água podendo deixar o terreno sujeito a inundações periódicas.
Pedologia Normal	Terreno não apresenta características de solo comprometedoras para seu uso.
Pedologia Rochosa	Terreno formado por rochas de vários tamanhos.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

Pintura em Óleo	Construção que recebeu pintura externa à base de óleo.
Pintura em Verniz	Construção que recebeu uma camada de verniz para proteção.
Pintura Especial	Construção que recebeu uma pintura externa com acabamento diferenciado.
Pintura Existente	Construção que recebeu pintura externa.
Pintura Externa	Camada fina de revestimento sintético sobre a edificação.
Pintura Inexistente	Construção que não recebeu pintura externa.
Topografia Declive	Com inclinação no sentido negativo ao da via principal do terreno.
Topografia em Aclive	Com inclinação no sentido positivo ao da via principal do terreno.
Topografia Irregular	Aquela que em sua formação não possui característica única definida, mas sim, dois ou mais dos fatores abordados, e/ou não possui inclinação superior à adotadas como parâmetros de aclive e declive que são respecitivamente de 30% e 20%.
Topografia Plana	Aquela que não possui irregularidades em sua formação.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

Topografia	Consiste posição topográfica do terreno em relação à via principal, sendo interpretada por: aclive pequeno, aclive médio ou aclive grande, declive pequeno, declive médio ou declive grande, irregular ou plano.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

ANEXO II – PESQUISA DE VALOR COMERCIAL IMOBILIÁRIO

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://e.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS – ARAUCÁRIA – PR

Objetivo: Realizar pesquisa de mercado imobiliário no município de Araucária – PR anunciados em imobiliárias locais.

Período de realização da pesquisa: junho a dezembro de 2022.

Realização: Semv Projetos Governamentais.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.afenda.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

HYPE EMPREENDIMENTOS
Creci: 21104-F-PR
(41) 9515-0201

R$ 250.900.00 – Rua Major Sezino Pereira de Souza, Centro.

- 37 - 56 m²
- Metragem: 139,29M2
- Valor m²: R$203,00 (IPM Sistemas)
- Valor m²: R$4.480,35(Valor Comercial)



Localização:



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.afende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

L7 IMÓVEIS

(41) 3077-7889/ (41) 99705-3737

VALOR: 329.000,00 – Rua Máximo cantador, Centro

- 71 m²
- Metragem: 156,80M2
- Valor m²: R$260,37 (IPM Sistemas)
- Valor m²: R$4.633,80(Valor Comercial)



Localização:



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.afende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

Multbrokers corretores aliados

(41) 3234-1731/(41) 99888-6612

Valor: 449.900,00 - Centro

- 110 m²
- Metragem: 234M2
- Valor M2: R$161,63 (IPM Sistemas)
- Valor M2: R$4.090,00(Valor Comercial)



Localização:



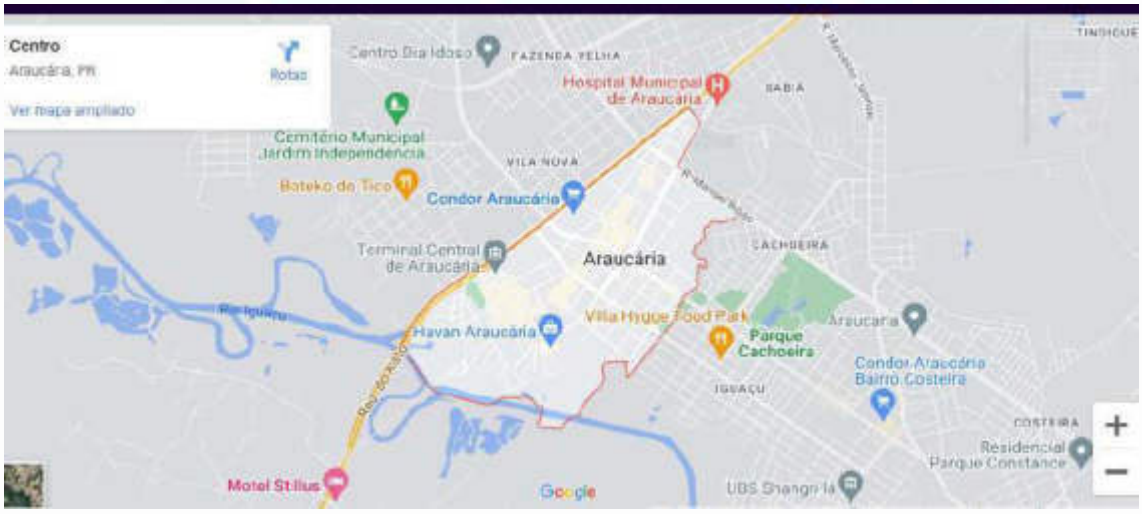
ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.alende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

(41) 3234-1731/(41) 99888-6612

- Valor: 770.000,00
- 181m²



Localização:



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58

FOX HOME

Creci: 33742-F-RJ

(41) 3152-0030(41) 99771-2335

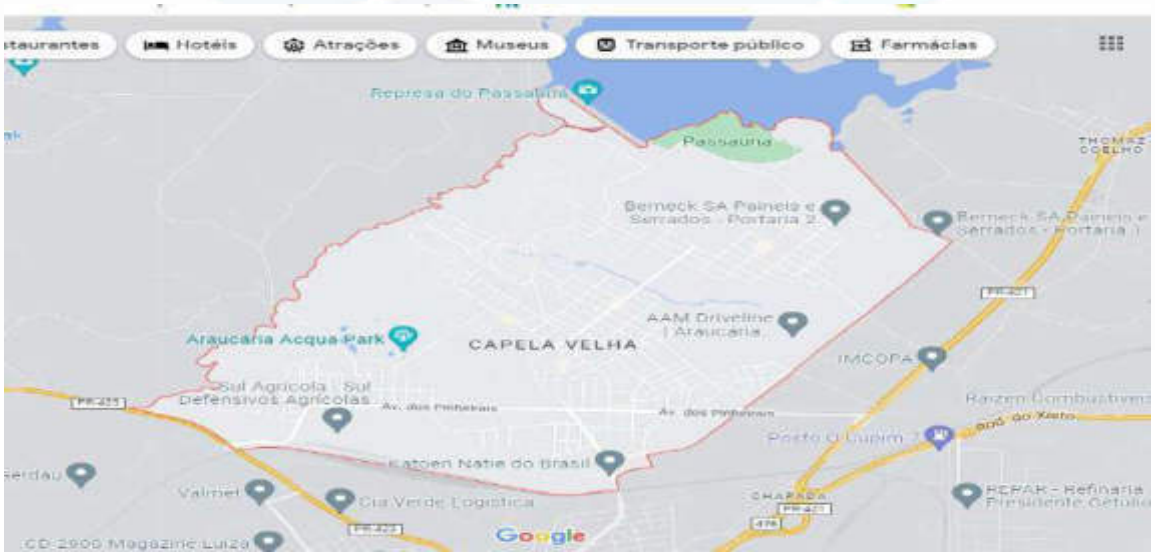
Bairro: capela velha

Valor: 690.000,00

- 254 m²
- Terreno: 489 m²
- Cadastro: 50093
- Metragem: 63M2
- Valor M2: R$198,58 (IPM Sistemas)
- Valor M2: R$2.716,53(Valor Comercial)



Localização:



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/11/2023 14:58 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.afende.net/p6560e441d092b
POR HISSAM HUSSEIN DEHAINI:23985081904 - (233.850.819-04) EM 24/11/2023 14:58