

CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO APLICADO A GESTÃO PÚBLICA MUNICIPAL



Universidade Federal de Viçosa



PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV)

PREFEITURA MUNICIPAL BOM DESPACHO – MG

APRESENTAÇÃO

Prof. Daniel Camilo de Oliveira Duarte

Engenheiro Agrimensor e Cartógrafo

Mestre em Engenharia Civil – Cadastro Territorial Multifinalitário

Doutor em Engenharia Civil – Avaliação em Massa de Imóveis

*E-mail: daniel.duarte@ufv.br
Telefone principal: 31 9 87067087
Telefone comercial: 31 36126126*

EXPERIÊNCIA

Goiânia – Go, São Gonçalo – RJ, Angra dos Reis – RJ,
Mariana - MG, Sobral - CE, Limoeiro do Norte - CE,
Russas – CE, Morada Nova – CE, Abunã – RO, Piranga –
MG, Piraúba – MG, Pirapetinga – MG, Além Paraíba – MG,
Guanhães – MG e Conceição do Mato Dentro - MG.

INTRODUÇÃO

- O Cadastro Territorial Multifinalitário (**CTM**) é um importante instrumento de **Planejamento e Gestão Territorial** (AMORIM, et al., 2018).
- A FIG, 2013 define o CTM como um **Sistema de Informações Territoriais (SIT)**, baseado em parcelas, projetado para servir tanto ao órgão público como ao privado, bem como a toda sociedade (FIG, 1995).
- O CTM pode ser estabelecido para finalidades: **Fiscais** - avaliação (PGV) e tributação (IPTU, ITBI, TSU, CM); **Imobiliárias** - planejamento (zoneamento) e controle do uso da terra (parcelamento, transporte, mobilidades); **Legais** - transferências (registro de imóveis) e certidões (regularização fundiária); **Ambientais** - desenvolvimento sustentável (UPI, UUS) e proteção ambiental (altimetria, hidrografia).



INTRODUÇÃO

- No Brasil, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) por meio das **NBR 14653-1** e **NBR 14.653-2** fornecem as diretrizes quanto à classificação dos imóveis, terminologias, definições, símbolos, abreviaturas, descrição metodológica para avaliação e elaboração de peças técnicas, como laudos e pareceres (ABNT, 2011).
- Para fins **Fiscais**, o documento que regulamenta o **Valor Venal dos Imóveis (VVI)** para todo o município é a **Planta Genérica de Valores (PGV)**. A ABNT (2011, p. 06) define a PGV como uma *“representação gráfica ou listagem dos valores genéricos do metro quadrado ou do imóvel em uma mesma data”*.
- Segundo Averbeck (2003, 2010) e Cesare et al. (2015), a **Avaliação em Massa de Imóveis** é o processo de estimar o valor de um **grande número de imóveis**, em uma mesma data ou **período**, usando métodos normatizados e análises estatísticas, com base em modelos matemáticos genéricos de avaliação, considerando as características destes imóveis armazenadas no CTM e agrupando-os em **Zonas Homogêneas de Valor**.

INTRODUÇÃO

- É importante destacar que manter a PGV atualizada possui várias vantagens (CUNHA & ERBA, 2010), como:
 - Lançamento e aplicação da **Política Tributária** para o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos (ITBI), Imposto de Renda (IR) e Contribuições de Melhoria;
 - Aplicação de instrumentos de **Política Urbana**, previstos no **Estatuto da Cidade**, como o IPTU progressivo, outorga onerosa do direito de construir, direito de preempção e transferências de potencial construtivo;
 - Geração de informação para **Operações Imobiliárias** em geral, tais com a compra, venda leilão, locações, partilhas e arrendamentos imobiliários;
 - Determinação de indenizações para fins de **Desapropriações** ou outras compensações;
- Porém nos municípios brasileiros o VVI é subestimado e para compensar a alíquota é alta.

INTRODUÇÃO

- O IPTU é um instrumento de política urbana, na modalidade dos instrumentos tributários e financeiros e é calculado com base no Valor Venal do Imóvel e na Alíquota (BRASIL, 1988).
-

$$IPTU = VVI \times ALT(\%)$$

- O **Valor Venal do Imóvel (VVI)** é uma **estimativa do Valor de Mercado (VM)**, que incorpora imperfeições, sendo dessa forma fornecido pelo mercado local sujeito à lei da oferta e da procura (DANTAS, 2005).
- Cunha & Erba. (2010) e Afonso et al. (2013), expõem que o Valor Venal do Imóvel (VVI) é determinado na maioria dos municípios brasileiros pelo Método Evolutivo (ABNT, 2011).

$$VVI = (VVT + VVE) \times FC$$

METODOLOGIA

AMOSTRAGEM

VARIÁVEIS

ZONAS
HOMOGÊNEAS

MODELAGEM

VALIDAÇÃO

SIMULAÇÃO



Diário Oficial

Bom Despacho/MG

Instituído pela Lei Nº 2.313 de 24/05/2013 - Ano VIII

Edição Nº 1914 – 12.03.2021

Decreto 8.899, de 12 de março de 2.021.

Nomeia Comissão Especial de Valores Municipais para propor Planta Genérica de Valores do município e dá outras providências.

Art. 4º Para os efeitos de que trata o artigo primeiro e, especialmente, para os fins de subsidiar a deliberação e aprovação da Planta Genérica de Valores deverá a Comissão ora instituída:

I – Traçar diretrizes e metodologias a serem utilizadas no desenvolvimento do trabalho;

II – Buscar as informações que forem necessárias junto ao cadastro imobiliário municipal quando da execução dos seus trabalhos;

III – Apresentar pesquisa de valores de mercado coletados em oferta ou em transações realizadas no mercado imobiliário do município, que serão agrupadas em cada zona homogênea definida, em quantidade proporcional à extensão territorial e suficiente para que sejam identificadas variáveis influenciantes na composição do valor do imóvel;

IV – Definir as zonas homogêneas para agrupamento de imóveis para fins tributários;

V – Apresentar o teste da Planta de valores, demonstrando a homogeneidade e justiça fiscal da forma de valoração em todo o município.

METODOLOGIA - CÁLCULO DO VVT

$$VVT = AT \times Vm^2T \times Si \times Tp \times Pd \times FIT$$

Onde:

- VVT = Valor Venal do Terreno
- AT = Área do Terreno
- Vm^2T = Valor do metro quadrado do terreno
- Si = Coeficiente de Situação do Terreno
- Tp = Coeficiente de Topografia do Terreno ou Perfil
- Pd = Coeficiente de Pedologia do Terreno ou Solo
- FIT = Fração Ideal do Terreno

$$FIT = \frac{AU \times AT}{ATE}$$

- FIT = Fração Ideal de Terreno.
- AU = Área da unidade.
- AT = Área do terreno.
- ATE = Área total edificada.

METODOLOGIA - AMOSTRAGEM

- A amostragem foi realizada por uma Equipe Técnica (COPGEO) especializado nas atividades de avaliação em massa para elaboração PGV. Todos os elementos amostrais foram verificados *in-loco* de modo a trazer confiabilidade ao processo de amostragem e avaliação.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA		DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
01	INSCRIÇÃO CADASTRAL	02	TIPO
DIST.	SETOR	QUADRA	LOTE
0	1	0	1
0	7	9	0
2	0	1	0
0	0	1	
07	LOGRADOURO	08	NÚMERO
	RUA JOSE PESSOA MARRA	09	COMPLEMENTO
	S/N	10	BAIRRO - LOCALIDADE
			CENTRO
11	LOTEAMENTO	12	QUADRA
			079
13	LOTE		0201
PESQUISA			
14	FONTE DOS DADOS	15	ELASTICIDADE
	CARTÓRIO DE REGISTRO		X OFERTA
	PREFEITURA - ITBI		TRANSAÇÃO EFETIVADA
X	IMOBILIÁRIA		ITBI ATUAL
	CORRETOR AUTÔNOMO	20	NOME DO INFORMANTE
	PROPRIETÁRIO		PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA
	FINANCEIRA		SERGIO CALAIS CORRETOR DE IMÓVEIS

- As fontes de dados sobre transações imobiliárias incluem **jornais, classificados e revistas especializadas; anúncios no local; imobiliárias e corretores autônomos; agentes financeiros; comissões de valores e as guias de impostos de transmissão (ITBI).**

METODOLOGIA - AMOSTRAGEM

- A amostragem compreende uma série temporal de 2018 à 2021. Assim, foi aplicado a correção da inflação para compatibilizar a data de avaliação. Além disso, nas elasticidades de ofertas foi aplicado o Fator de Comercialização (10%) (ABNT, 2011).

IPCA

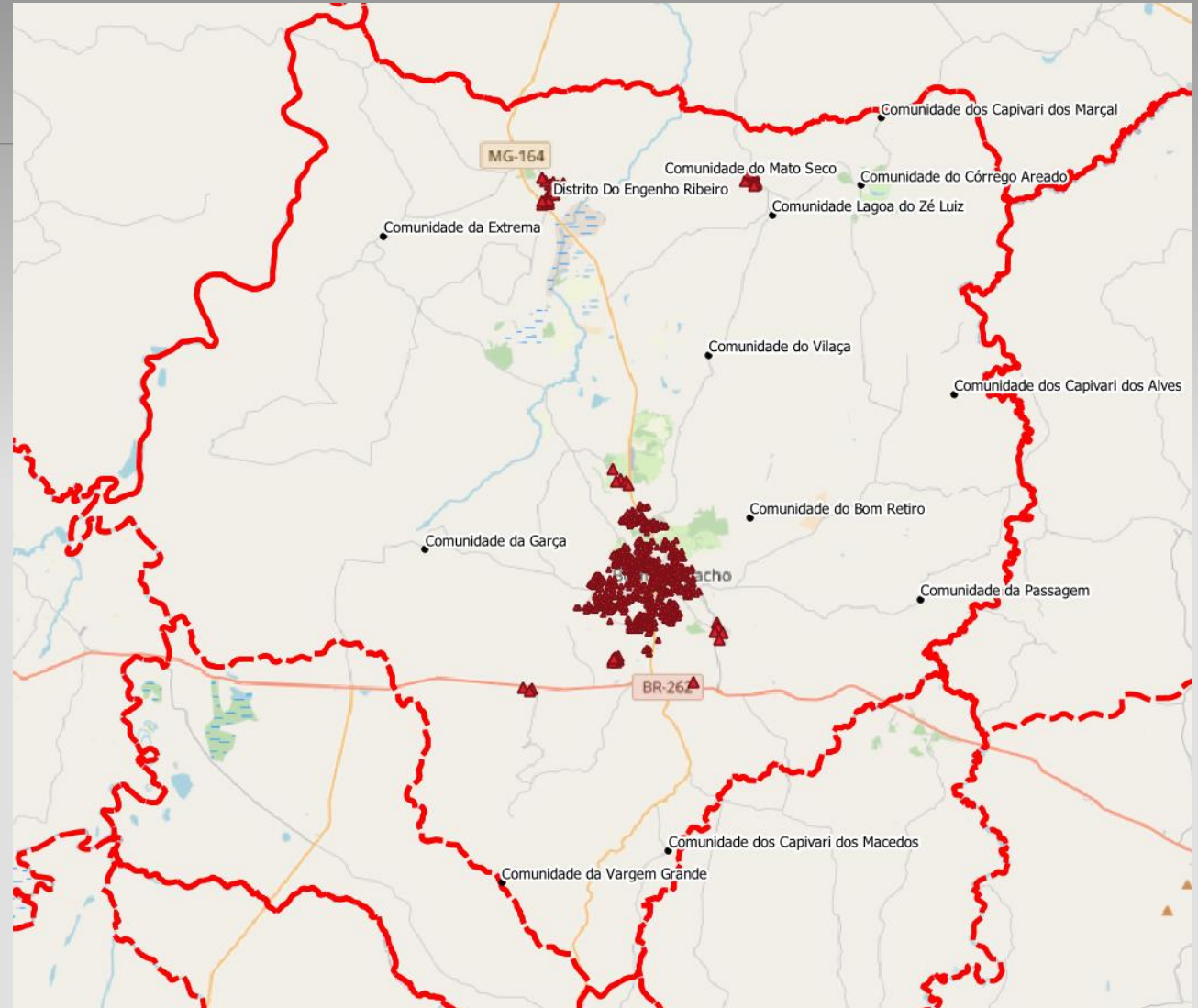
A/M	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ACUMULADO
2018	0,29%	0,32%	0,09%	0,22%	0,40%	1,26%	0,33%	-0,09%	0,48%	0,45%	-0,21%	0,15%	3,75%
2019	0,32%	0,43%	0,75%	0,57%	0,13%	0,01%	0,19%	0,11%	-0,04%	0,10%	0,51%	1,15%	4,31%
2020	0,21%	0,25%	0,07%	-0,31%	-0,38%	0,26%	0,36%	0,24%	0,64%	0,86%	0,89%	1,35%	4,52%
2021	0,25%	0,86%	0,93%	0,31%	0,83%	3,18%							3,22%
ACUMULADO DO PERÍODO													15,80%

IGPM

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ACUMULADO
2018	0,76%	0,07%	0,64%	0,57%	1,38%	1,87%	0,51%	0,70%	1,52%	0,89%	-0,49%	-1,08%	7,54%
2019	0,01%	0,88%	1,26%	0,92%	0,45%	0,80%	0,40%	-0,67%	-0,01%	0,68%	0,30%	2,09%	7,30%
2020	0,48%	-0,04%	1,24%	0,80%	0,28%	1,56%	2,23%	2,74%	4,34%	3,23%	3,28%	0,96%	23,14%
2021	2,58%	2,53%	2,94%	1,51%	4,10%	0,60%							15,08%
ACUMULADO DO PERÍODO													53,06%

METODOLOGIA - AMOSTRAGEM

- A amostragem foi estratificada para elaboração da modelagem e validação.
- Total = 1198
- Outliers: 397 (33%)
- Subtotal = 801 (67%)
 - Modelo: 622 (77%)
 - Validação: 179 (23%)



METODOLOGIA - VARIÁVEIS

- Outro fator de grande importância na avaliação de imóveis é a definição das variáveis que influenciam no valor dos imóveis.
- As variáveis dependentes geralmente são o Valor Total (VT) ou Valor Unitário (VUT) dos imóveis (FARIA FILHO, 2015). **As variáveis independentes são intrínsecas ou extrínsecas ao imóvel** (DANTAS, 2005; IMAPE, 1998; ABNT, 2001).
- A NBR 14653-2 recomenda a adoção de variáveis independentes quantitativas. Contudo, as diferenças qualitativas podem ser especificadas na ordem: variáveis dicotômicas, variáveis proxy, códigos ajustados e códigos alocados (ABNT, 2011).

METODOLOGIA - VARIÁVEIS

id	Variáveis	Nome	Tipo	Sub-tipo	Classe	Descrição	Domínio
1	Valor Unitário de Terreno	vut	Quantitativa	Contínua	Amostra	Valor Unitário do Terreno	R/M²
2	Valor Unitário de Terreno Ofertas e IGPM	vut_igpm	Quantitativa	Contínua	Amostra	Valor Unitário do Terreno corrigido do Fator de Comercialização e Inflação pelo IGPM	R/M²
3	Área	area	Quantitativa	Contínua	Lote	Área do Terreno	M²
4	Testada Principal	test_pri	Quantitativa	Contínua	Lote	Testada princioal do terreno	M
5	Inclinação	incli	Quantitativa	Contínua	Lote	inclinação do terreno	%
6	Água	dic_agua	Qualitativa	Dicotômica	Logradouro	Presença de infraestrutura de abastecimento água no logradouro	1 - Não = 0 2 - Sim = 1
7	Esgoto	dic_esg	Qualitativa	Dicotômica	Logradouro	Presença de infraestrutura de rede esgoto no logradouro	1 - Não = 0 2 - Sim = 1
8	Limpeza	dic_limp	Qualitativa	Dicotômica	Logradouro	Presença de serviços de limpeza urbana no logradouro	1 - Não = 0 2 - Sim = 1
9	Rede Elétrica	dic_ele	Qualitativa	Dicotômica	Logradouro	Presença de infraestrutura derede de energia eletrica no logradouro	1 - Não = 0 2 - Sim = 1
10	luminacao	dic_ilu	Qualitativa	Dicotômica	Logradouro	Presença de infraestrutura de iluminação pública no logradouro	1 - Não = 1 2 - Sim = 0
11	Lixo	dic_lixo	Qualitativa	Dicotômica	Logradouro	Presença de serviços de coleta de lixo no logradouro	1 - Não = 0 2 - Sim = 1
12	Limitacao	cod_lim	Qualitativa	Dicotômica	Lote	Condições de limitação do terreno	1 - Não = 0 2 - Sim = 1
13	Passeio	cod_pas	Qualitativa	Dicotômica	Lote	Condição de existência de Passeio	1 - Não = 0 2 - Sim = 1

METODOLOGIA - VARIÁVEIS

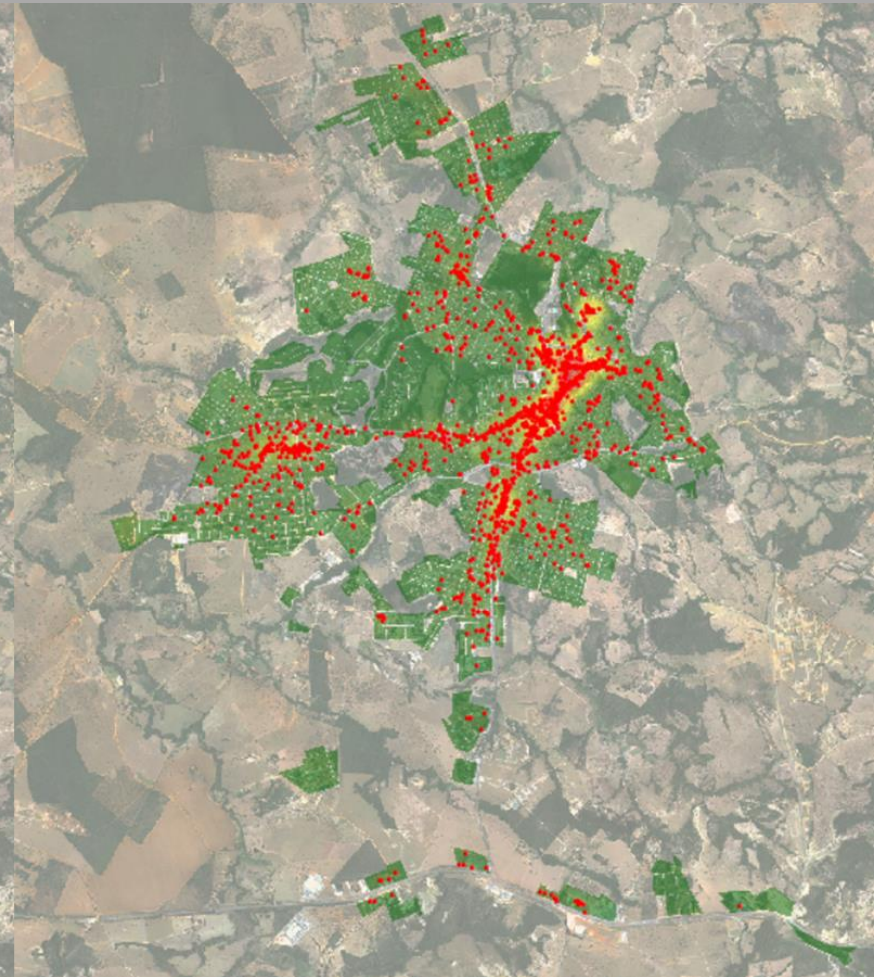
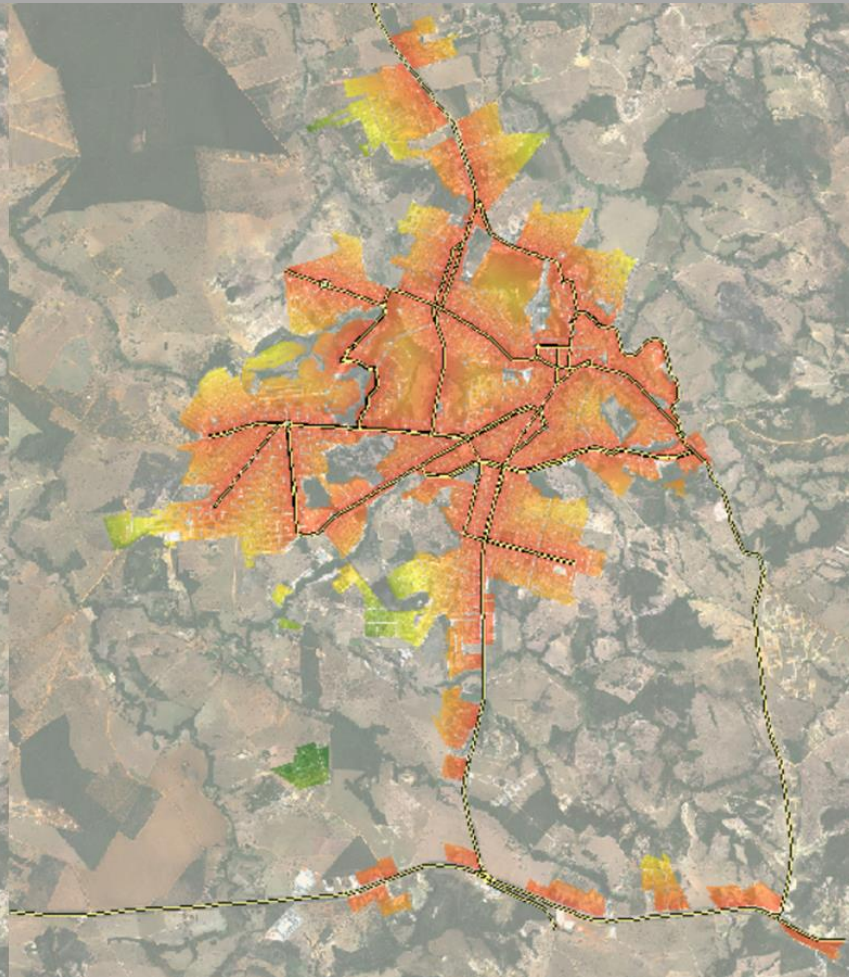
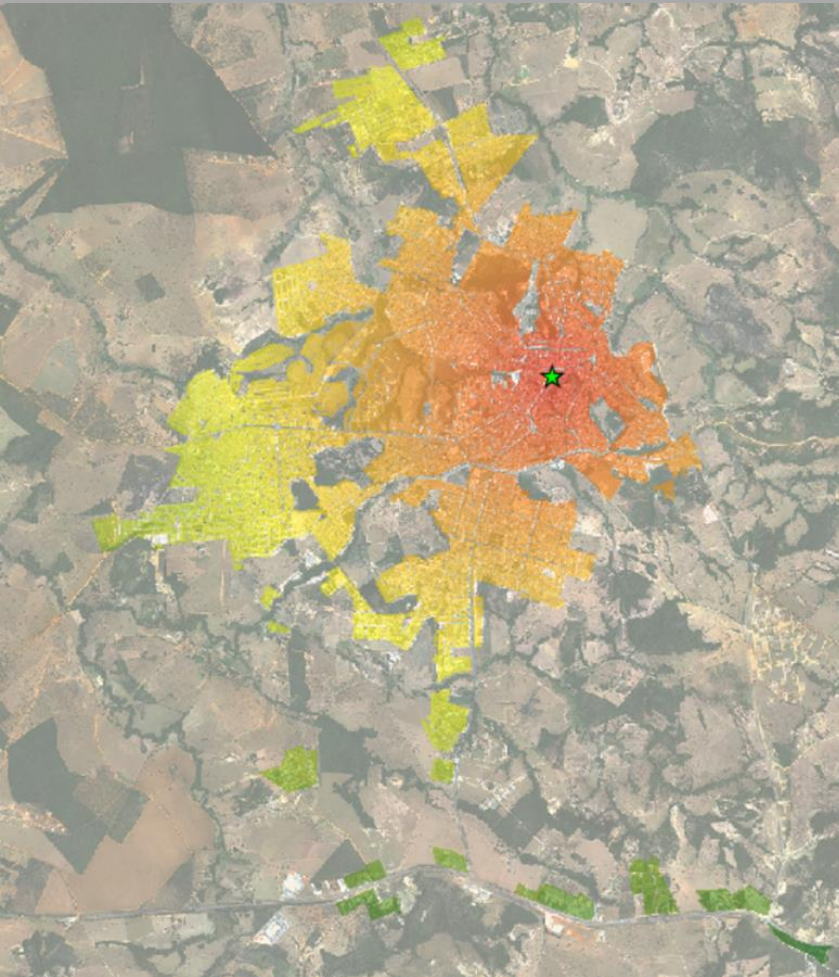
id	Variáveis	Nome	Tipo	Sub-tipo	Classe	Descrição	Domínio
14	Situação	cod_sit	Ordenada	Código Alocado	Lote	Situação em relação a quadra	1 - Meio Quadra = 2 2 - Esq / 2 Ftes = 3 3 - Mais 2 / Ftes = 3 6 - Encravado = 1 7 - Gleba = 1
15	Pedologia	cod_ped	Ordenada	Código Alocado	Lote	Condições pedológicos do terreno	1 - Inundável =1 2 - Firme =2 3 - Alag/Brejo =1
16	Topografia	cod_topo	Ordenada	Código Alocado	Lote	Condições de topografia do terreno.	1 - Plano = 3 2 - Aclive = 2 3 - Declive =2 4 - Irregular =1
17	Pavimento	cod_pav	Ordenada	Código Alocado	Logradouro	Presença de infraestrutura de pavimentação no logradouro	1 - Sem = 1 2 - Pedra = 2 3 - Bloquete = 1 4 - Concreto = 1 5 - Asfalto = 3
18	Centro	dist_cen	Quantitativa	Contínua	Geográfica	Distância ao centro	M
19	Transporte e Mobilidade	dist_vias	Quantitativa	Contínua	Geográfica	Distância aos Vias Principais	M
20	Comercio	dens_com	Quantitativa	Contínua	Geográfica	Densidade de estabelecimentos comerciais	M

METODOLOGIA - VARIÁVEIS

CENTRO

VIAS

COMERCIO



METODOLOGIA - MCRL

- A Inferência Estatística será realizada por meio do Modelo Clássico de Regressão Linear (MCRL), que tem como objetivo eleger um modelo matemático que melhor represente o mercado imobiliário.
- Pressupostos da norma 14653-2: I – Micronumerosidade; II – Linearidade; III – Não-Multicolinearidade; IV – Normalidade; V – Homocedasticidade; VI – Não-Autocorrelação; VII – Inexistência de outliers.
- Segundo Dantas (2005), para verificar a qualidade do modelo são utilizados indicadores como o Coeficiente de Correlação (R), Coeficiente de Determinação (R^2) e o Coeficiente de Determinação Ajustado (R^2_a) e teste de hipóteses.

METODOLOGIA - GEOESTATÍSTICO

- A Inferência Espacial é o processo de estimar as características de um fenômeno geográfico por meio de técnica de interpolação que realizam ajustes de funções matemáticas aos dados amostrais (YAMAMOTO & LANDIM, 2013).
- O Semivariograma é uma ferramenta básica de suporte às técnicas de interpolação da Krigagem e pode ser construído com diferentes modelos matemáticos, estando entre eles o Modelo Exponencial, Modelo Gaussiano e Modelo Esférico.
- Segundo Landim (2006) o grau de Dependência Espacial da variável pode ser classificado de acordo com a razão entre o efeito pepita e o patamar, sendo que valores menores que 25% tem forte dependência espacial.
- Para avaliar quantitativamente a qualidade dos modelos de predição, pode ser utilizada a Validação Cruzada e indicadores como *Root Mean Square* (RMS).

METODOLOGIA - VALIDAÇÃO

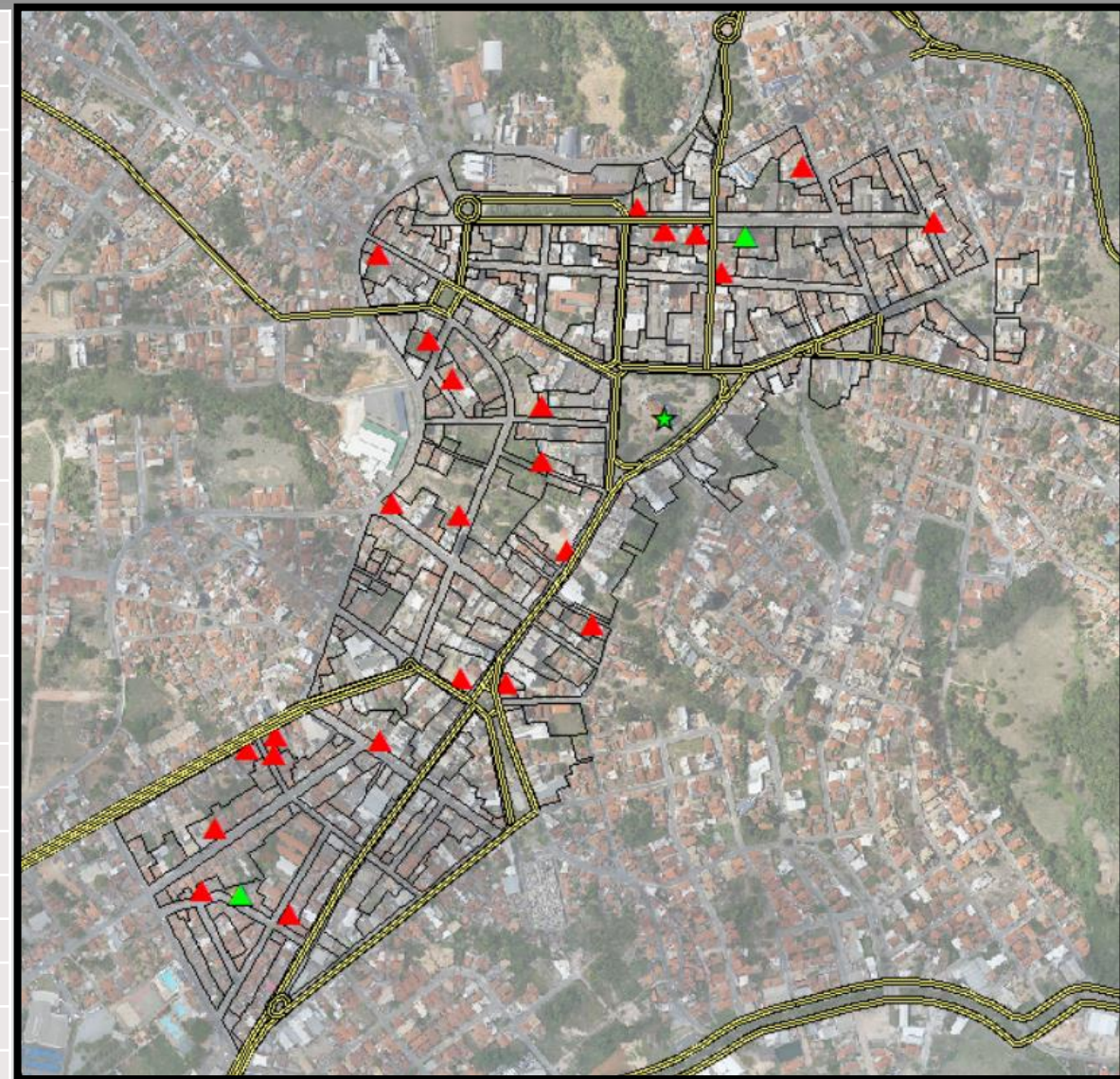
- Segundo a *International Association Assessing Officers* (IAAO, 2013), para verificar a qualidade da PVG são utilizadas indicadores de performance global e de uniformidade da avaliação: Coeficiente de Dispersão (COD), Mediana das Razões (MR) e Diferencial Relativo ao Preço (PRD).

Estatística	Valores Recomendados
Mediana das Razões de Avaliação (MRA)	$0,91 < R < 1,1$
Diferencia Relativo ao Preço (PRD)	$0,98 < PRD < 1,03$
Coeficiente de Dispersão (COD)	$COD < 20\%$

- O Ministério das Cidades (Ministério do Planejamento Regional) recomenda valores menores de 30% para o COD.

ZH 01 (CENTRO) - AMOSTRAGEM

inscrição	E	N	vut_igpm	test_pri	dist_cen	dist_vias	Valor observado
01.01.005.0223	473326,932	7817611,57	461	13	283	83	461
01.01.004.0123	473296,577	7817660,99	576	33	325	40	576
01.01.007.0246	473247,861	7817447,68	576	23	374	210	576
01.04.038.0350	473112,256	7816908,57	576	7	816	40	576
01.04.043.0500	472998,318	7816939,6	576	10	867	142	576
01.04.044.0379	473015,586	7817022,07	749	11	797	79	749
01.04.044.0221	473057,341	7817124,27	921	18	699	9	921
01.01.003.0022	473230,607	7817772,88	1151	22	431	72	1.151
01.01.009.0048	473511,509	7817289,39	1151	7	285	70	1.151
01.01.002.0348	473444,13	7817574,79	1497	12	162	80	1.497
01.01.020.0227	473569,691	7817832,48	1727	26	276	15	1.727
01.01.026.0415	473681,088	7817750,75	1727	11	207	16	1.727
01.01.095.0119	473444,867	7817502,09	1727	30	170	87	1.727
01.04.002.0359	473338,001	7817217,31	1727	25	433	19	1.727
01.01.025.0168	473786,399	7817888,35	408	17	376	111	408
01.04.018.0361	473232,193	7817136,82	480	10	563	69	480
01.04.035.0291	473093,394	7817117,69	635	10	675	33	635
01.01.035.0075	473958,554	7817816,45	889	10	438	144	889
01.01.021.0076	473647,589	7817801,16	1090	11	246	17	1.090
01.04.035.0012	473095,765	7817142,92	1235	12	657	12	1.235
01.04.001.0239	473396,998	7817212,09	520	24	404	14	520
01.01.007.0061	473336,527	7817431,66	684	15	297	154	684
01.01.008.0086	473476,473	7817386,39	1597	24	215	13	1.597
01.01.021.0031	473604,833	7817804,64	2239	9	246	13	2.239



ZH 01 (CENTRO) - MODELAGEM

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade	Auto-Correlação
1	0,803	0,5916	12,1047	3 em 3	1	Sim	Não há
2	0,8029	0,5914	12,0945	3 em 3	1	Sim	Não há
3	0,7972	0,5809	11,6261	3 em 3	1	Sim	Não há
4	0,7803	0,5503	10,3805	3 em 3	0	Sim	Não há
5	0,7796	0,5489	10,3297	3 em 3	0	Sim	Não há
6	0,7796	0,5489	10,3272	2 em 3	1	Sim	Não há
7	0,777	0,5444	10,1597	2 em 3	1	Sim	Não há
8	0,7769	0,5441	10,1502	2 em 3	1	Sim	Não há
9	0,7756	0,5418	10,067	2 em 3	0	Sim	Não há
10	0,7729	0,537	9,8925	3 em 3	0	Sim	Não há

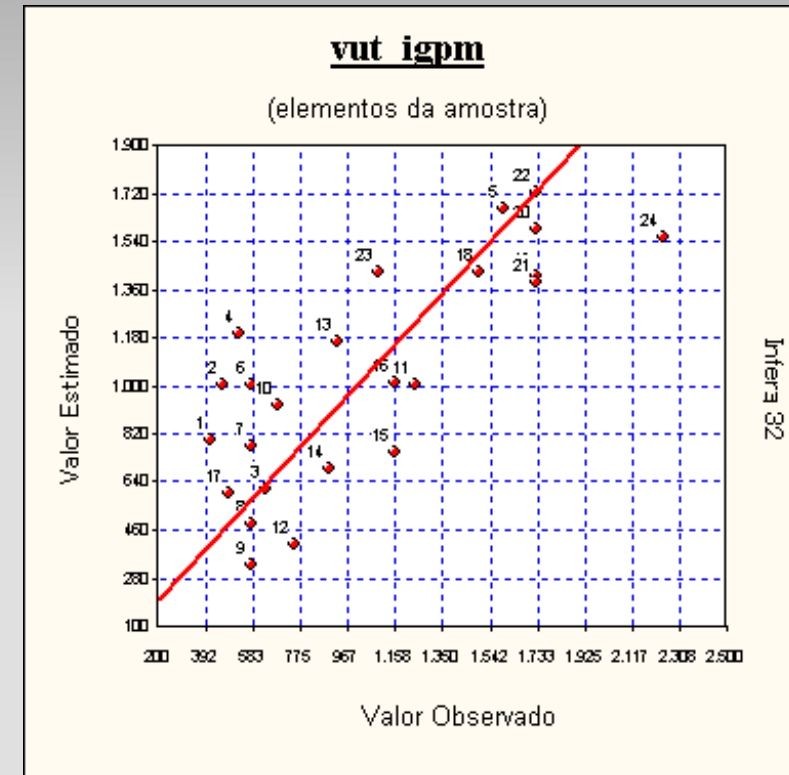
ZH 01 (CENTRO) - MODELAGEM

Modelo para a Variável Dependente

$$[vut_igpm] = -2942,0 + 0,2803 \times [test_pri] + 21764 / \ln([dist_cen]) + 7042,5 / [dist_vias]$$

Estatísticas Básicas

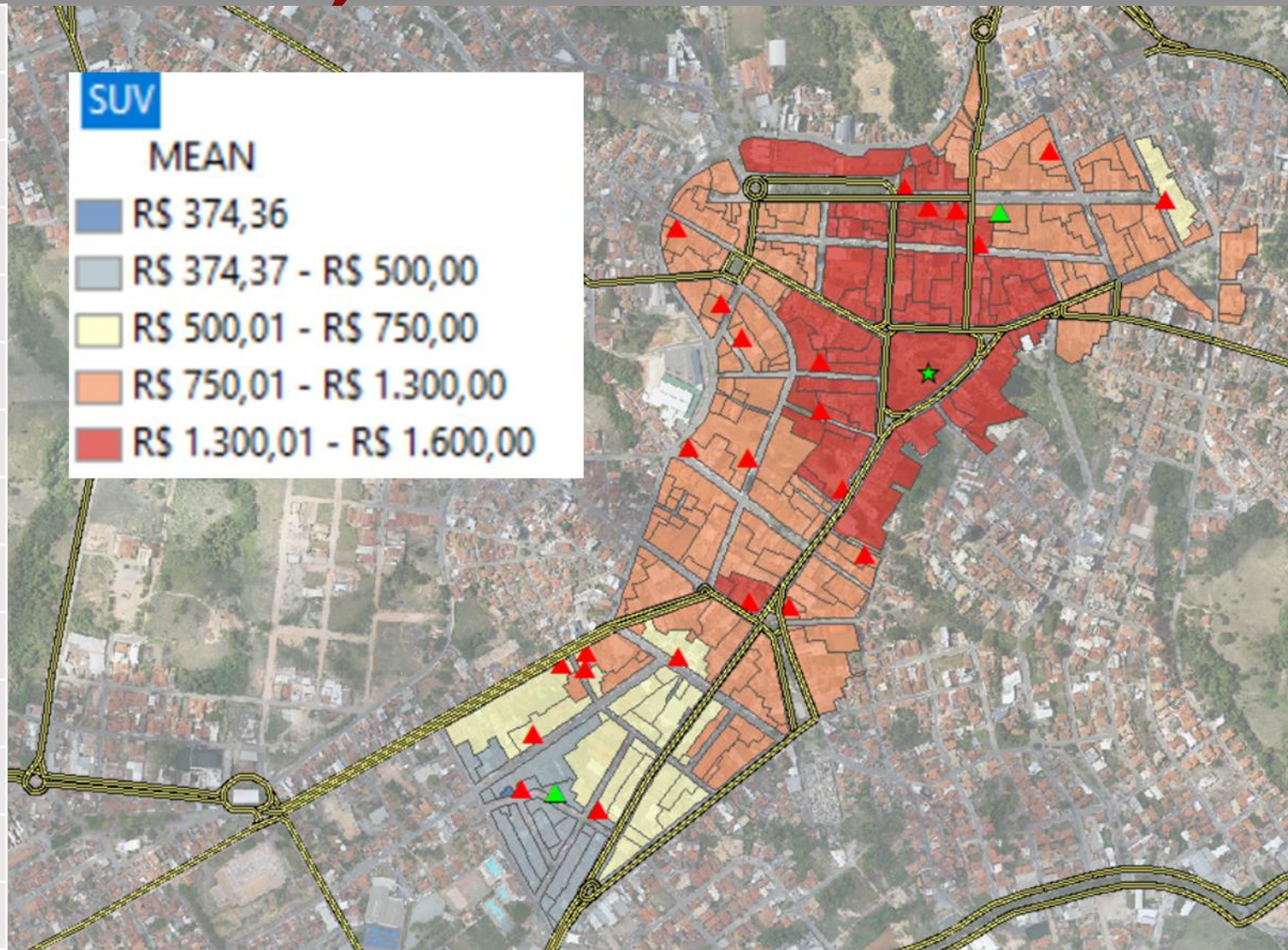
Nº de elementos da amostra	: 24
Nº de variáveis independentes	: 3
Nº de graus de liberdade	: 20
Desvio padrão da regressão	: 357,0928
Coefficiente de correlação (r)	: 0,7796
Valor t calculado	: 5,567
Valor t tabelado (t crítico)	: 2,845 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coefficiente de determinação (r²) ...	: 0,6078
Coefficiente r² ajustado	: 0,5489
F Calculado	: 10,33
F Tabelado	: 4,938 (para o nível de significância de 1,000 %)
Significância do modelo igual a	2,6x10 ⁻²⁰ %



Classificação : Correlação Forte - Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

ZH 01 (CENTRO) - ESPACIAL

Modelo Teórico	Dependência Espacial	RMS
Logaritmo Exponencial I	Forte	1,059
Normal Exponencial I	Forte	0,990
Esférico	Forte	0,973
Gaussiano IO	Moderada	1,050
Exponencial IO	Forte	0,953
Exponencial O	Forte	0,883
Gaussiano O	Moderada	0,975
Esférico I	Forte	0,988
Gaussiano	Moderada	0,954
Exponencial	Forte	0,902
Gaussiano I	Forte	1,076
Esférico IO	Forte	1,016
Esférico O	Forte	0,941



ZH 01 (CENTRO) - MODELAGEM

International Association Assessing Officers (IAAO, 2013), para verificar a qualidade da PVG são utilizadas indicadores de performance global e de uniformidade da avaliação.

Modelo Clássico de Regressão Linear

inscrição	E	N	vut_igpm	VE	R	(MR-R)	ABS (MR-R)	MR	PRD	COD
01.01.026.0014	473711,6161	7817796,611	1727	R\$ 1.125,10	0,65	- 0,01	0,012990109	0,638	1,000	2%
01.04.043.0450	473048,7266	7816931,934	576	R\$ 360,29	0,63	0,01	0,012990109			

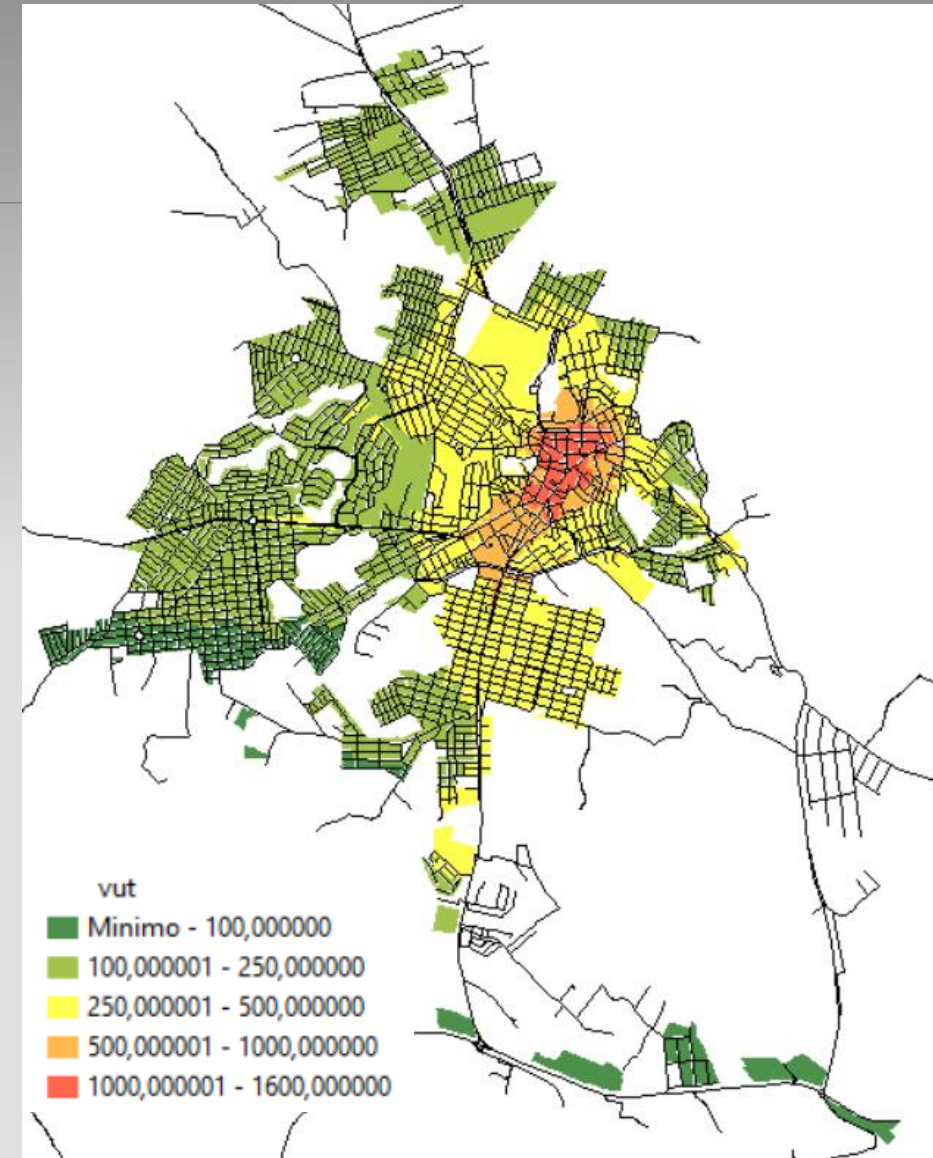
Modelo Espacial - Geoestatística

inscricao	E	N	vut_igpm	GEO_LEI	R	(MR-R)	ABS (MR-R)	MR	PRD	COD
01.01.026.0014	473711,6161	7817796,611	1727	1267,227884	0,73	- 0,10	0,095288511	0,725	1,000	12%
01.04.043.0450	473048,7266	7816931,934	576	413,052004	0,72	- 0,08	0,078618577			

Estatística	Valores Recomendados
Mediana das Razões de Avaliação (MRA)	0,91 < R < 1,1
Diferencia Relativo ao Preço (PRD)	0,98 < PRD < 1,03
Coeficiente de Dispersão (COD)	COD < 20%

ZH 01 (CENTRO) - MODELAGEM

- Em todas as Zonas Homogêneas o *Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III*.
 - Pressupostos da norma 14653-2: I – Micronumerosidade; II – Linearidade; III – Não-Multicolinearidade; IV – Normalidade; V – Homocedasticidade; VI – Não-Autocorrelação; VII – Inexistência de outliers.
- A validação pela Norma da International Association Assessing Officers (IAAO, 2013) foi realizada em todas as Zonas Homogêneas e o Coeficiente de Dispersão (COD) apresentou valores menores de 30% (IAAO, 2013; BRASIL, 2009).



IPTU – FATORES DO TERRENO

Nome_do_Item	Nro_Sub_Item	Nome_do_Sub_Item	Fator_Corretivo
SIT.QUADRA	1	MEIO QUADRA	1.00
	2	ESQ/2 FTES	1.10
	3	MAIS 2 FTES	1.10
	4	VILA	0.80
	5	COND.HORIZ.	1.00
	6	ENCRAVADO	0.70
	7	GLEBA	0.30
	8	AGLOMERADO	0.80
TOPOGRAFIA	1	PLANO	1.00
	2	ACLIVE	0.90
	3	DECLIVE	0.70
	4	IRREGULAR	0.80
PEDOLOGIA	1	INUNDAVEL	0.90
	2	FIRME	1.00
	3	ALAG/BREJO	0.70

IPTU – CÁLCULO DO VVE

$$VVE = AE \times Vm^2ETP \times ALI \times SUC \times SIT \times CEC \times \frac{CAT}{100}$$

Onde:

- VVE = Valor Venal da Edificação
- AE = Área da Edificação
- Vm^2ET = Valor do metro quadrado da Edificação por Tipo e Padrão
- ALI = Coeficiente de Alinhamento
- SUC = Coeficiente de Situação da Unidade Construída
- SIT = Coeficiente de Situação
- CEC = Coeficiente de Estado de Conservação
- CAT = Coeficiente da Categoria da Edificação

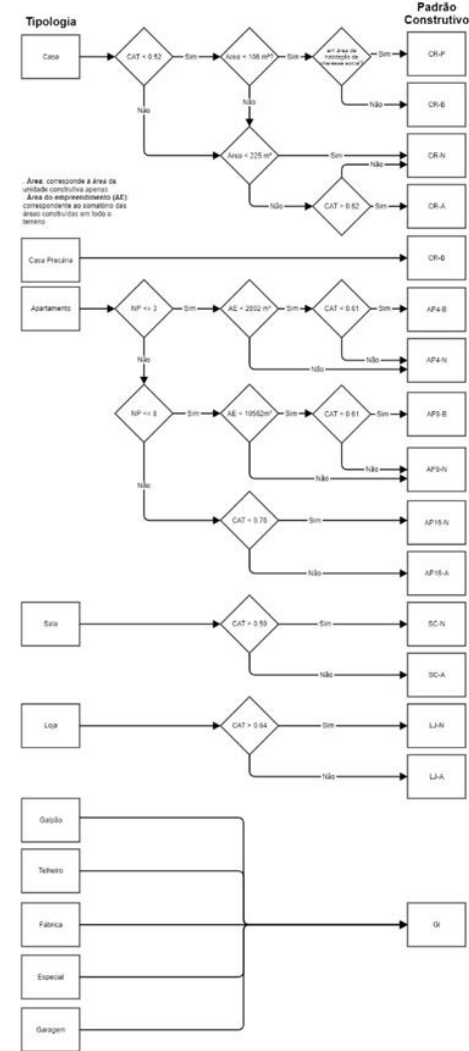
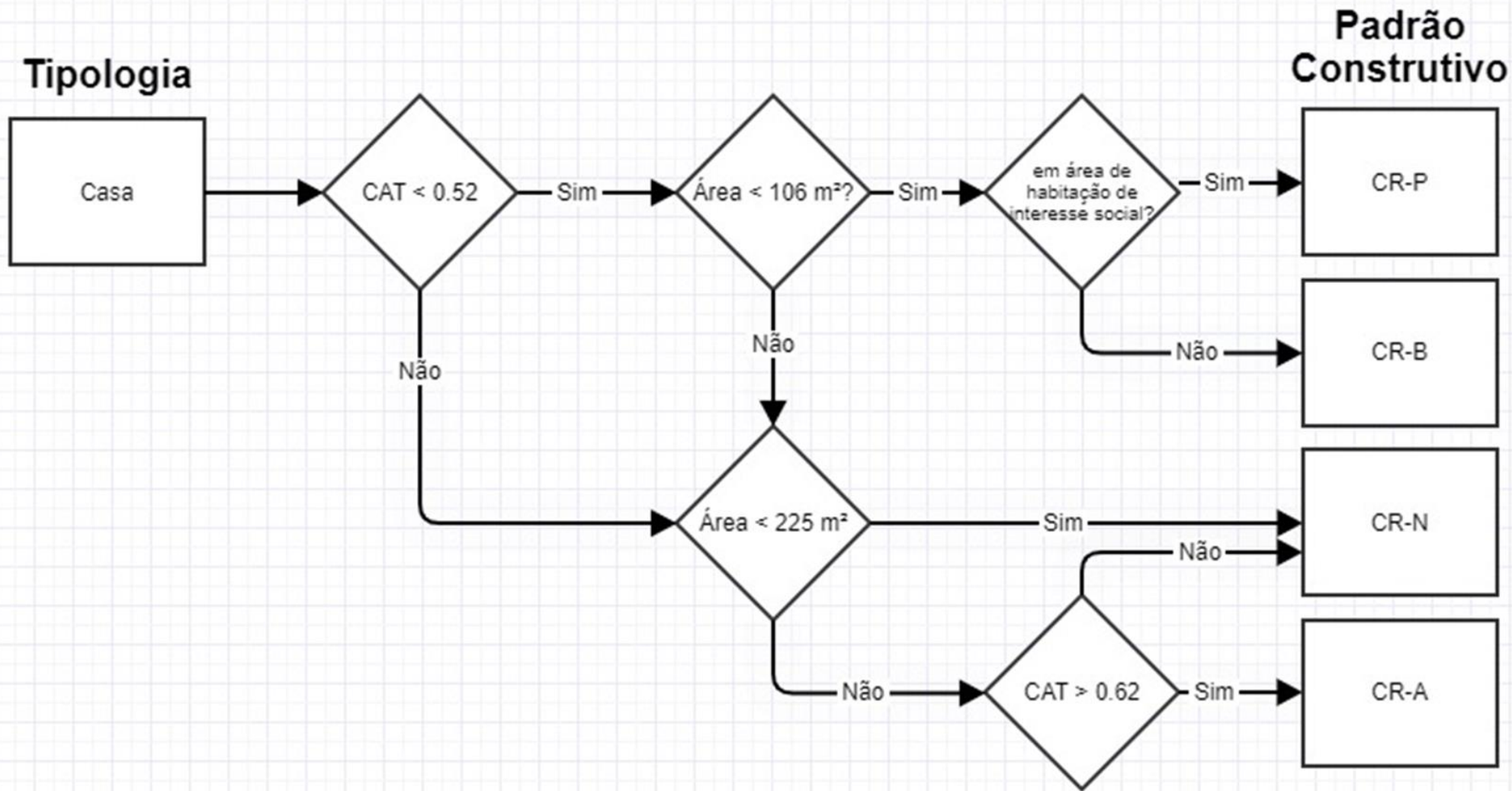
IPTU – CÁLCULO DO Vm^2ET

- O Valor do metro quadrado da Edificação por Tipo (Vm^2ET) é calculado por meio dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²). Os quais são definidos de acordo com a Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Art. 53 e 54), seguindo a metodologia da norma NBR 12.721 de 28 de agosto de 2006, que estabelece os critérios para avaliação de custos unitários, cálculo do rateio de construção e outras disposições correlatas (ABNT, 2006).
 - Os Sindicatos da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON) de todo o País, calculam e divulgam, mensalmente, o CUB/m².
 - O Sistema de Recuperação Automática (SIDRA) do IBGE em conjunto com a CAIXA, por meio do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) também apresenta um valor para CUB/m².

IPTU – CÁLCULO DO Vm^2ET

code	code_name	n_imoveis	%_imoveis	code_sindus	valor_sindus
1	Casa	18765	76%	R1-N	R\$ 2.090,97
2	Casa Precária	161	1%	R1-B	R\$ 1.768,05
3	Apartamento	1915	8%	R8-N	R\$ 1.766,56
4	Sala	2077	8%	CSL8-N	R\$ 1.762,69
5	Loja	546	2%	CAL8-N	R\$ 2.064,36
6	Galpão	538	2%	GI	R\$ 978,27
7	Telheiro	394	2%	GI	R\$ 978,27
8	Fábrica	35	0%	GI	R\$ 978,27
9	Especial	157	1%	GI	R\$ 1.768,05
10	Garagem	159	1%	GI	R\$ 978,27

IPTU – CÁLCULO DO Vm^2ET



IPTU – CÁLCULO DO Vm^2ET

Código	Utilização	Tipo	Padrão	VUE (agosto-20)	VUE (setembro-20)	VUE (outubro-20)	VUE (novembro-20)	VUE (dezembro-20)	VUE (janeiro-21)	VUE (fevereiro-21)	VUE (março-21)	VUE (abril-21)	VUE (maio-21)	VUE (junho-21)	VUE (julho-21)
RP1Q	Residêncial	Casa	Popular	1558,96	1572,1	1584,78	1604,19	1612,43	1683,82	1697,46	1715,99	1735,45	1753,66	1775,3	1797,23
R1-B	Residêncial	Casa	Baixo	1511,78	1525,88	1543,38	1566,69	1576,17	1637,24	1653,97	1676,45	1698,18	1726,57	1768,05	1791,76
R1-N	Residêncial	Casa	Normal	1845,95	1862,49	1878,73	1896,46	1907,89	1985,53	2001,32	2027,2	2043,55	2066,35	2090,97	2119,85
R1-A	Residêncial	Casa	Alto	2241,78	2260,63	2285,46	2310,58	2324,74	2410,6	2432,26	2471,07	2490,02	2527,12	2565,64	2619,08
PIS	Residêncial	Apartamento	Popular	1009,64	1024,86	1039,73	1054,71	1065,81	1107,14	1121,62	1141,36	1159,79	1179,28	1209,83	1227,54
PP4-B	Residêncial	Apartamento	Baixo	1385,15	1406,1	1429,18	1453,86	1468,65	1524,96	1547,29	1580,09	1608,3	1640,41	1685,86	1704,3
PP4-N	Residêncial	Apartamento	Normal	1736,29	1756,19	1776,93	1794,21	1810,54	1885,8	1906,93	1942,48	1964,06	1994,4	2020,22	2041,49
R8-B	Residêncial	Apartamento	Baixo	1313,05	1332,6	1356,12	1379,19	1394,38	1450,73	1474,23	1508,32	1538,04	1571,61	1613,53	1629,53
R8-N	Residêncial	Apartamento	Normal	1501,4	1520,36	1540,58	1556,52	1571,85	1639,97	1660,15	1694,16	1715,01	1743,06	1766,56	1787,36
R8-A	Residêncial	Apartamento	Alto	1802,55	1822,7	1849,93	1869,45	1888,62	1963,82	1989,41	2032,61	2056,26	2093,33	2126,36	2163,66
R16-N	Residêncial	Apartamento	Normal	1455,84	1474,17	1493,74	1509,02	1523,63	1589,56	1608,92	1642,25	1661,64	1689,35	1711,3	1730,13
R16-A	Residêncial	Apartamento	Alto	1883,94	1908,12	1935,21	1957,45	1980,28	2066,64	2094,88	2148,27	2177,69	2218,74	2248,18	2271,81
CAL8-N	Comercial	Loja	Normal	1726,72	1749,65	1775,73	1794,58	1814,87	1896,92	1922,68	1971,11	1996,29	2036,17	2064,36	2084,97
CSL8-N	Comercial	Sala	Normal	1471,34	1490,35	1511,99	1528,55	1546,44	1618,31	1641,98	1680,03	1703,32	1738,23	1762,69	1781,74
CSL16-N	Comercial	Sala	Normal	1966,72	1994,65	2025,44	2048,2	2074,36	2170,49	2202,64	2255,93	2287,66	2334,26	2368,94	2394,14
CAL8-A	Comercial	Loja	Alto	1864,69	1888,14	1916,04	1934,91	1956,89	2042,26	2068,15	2121,36	2146,75	2186,75	2215,69	2236,85
CSL8-A	Comercial	Sala	Alto	1610,9	1629,87	1654,06	1671,04	1692,73	1767,39	1791,33	1831,34	1854,57	1890,2	1914,85	1934,58
CSL16-A	Comercial	Sala	Alto	2152,78	2180,83	2214,97	2238,27	2269,1	2369,27	2402,03	2458,17	2489,46	2537,07	2570,75	2597,13
GI	Comercial	Galpão	Normal	799,61	810,95	824,06	836,28	845,09	885,25	898,86	918,28	936,79	958,3	978,27	994,15

IPTU – CÁLCULO DO Vm^2ET

Código	Utilização	Tipo	Padrão	Pavimentos	Dormitórios	Área (m²)	Média VUE (R\$/M2)
RP1Q	Residencial	Casa	Popular	1	1	39	1674,28
R1-B	Residencial	Casa	Baixo	1	2	59	1639,68
R1-N	Residencial	Casa	Normal	1	3	106	1977,19
R1-A	Residencial	Casa	Alto	1	4	225	2411,58
PIS	Residencial	Apartamento	Popular	2	2	991	1111,78
PP4-B	Residencial	Apartamento	Baixo	2	2	1415	1536,18
PP4-N	Residencial	Apartamento	Normal	3	3	2590	1885,80
R8-B	Residencial	Apartamento	Baixo	8	2	2802	1463,44
R8-N	Residencial	Apartamento	Normal	8	3	5999	1641,42
R8-A	Residencial	Apartamento	Alto	8	4	5918	1971,56
R16-N	Residencial	Apartamento	Normal	16	3	10562	1590,80
R16-A	Residencial	Apartamento	Alto	16	4	10462	2074,27
CAL8-N	Comercial	Loja	Normal	8	-	5291	1902,84
CSL8-N	Comercial	Sala	Normal	8	-	5943	1622,91
CSL16-N	Comercial	Sala	Normal	16	-	9141	2176,95
CAL8-A	Comercial	Loja	Alto	8	-	5291	2048,21
CSL8-A	Comercial	Sala	Alto	8	-	5943	1770,24
CSL16-A	Comercial	Sala	Alto	16	-	9141	2373,32
GI	Comercial	Galpão, Telheiro, Garagem, Fábrica e Especial	Normal	1	-	1000	890,49

IPTU – FATORES DA EDIFICAÇÃO

Nome_do_Item	Nro_Sub_Item	Nome_do_Sub_Item	Fator_Corretivo
ALINHAMENTO	1	ALINHADA	0.80
	2	RECUADA	1.00
SIT.UN.CON.S.	1	FRENTE	1.00
	2	FUNDOS	0.80
	3	SUP.FRENTE	0.90
	4	SUP.FUNDOS	0.60
	5	SOBRE LOJA	0.70
	6	SUB SOLO	0.60
	7	GALERIA	0.60
SITUACAO	1	ISOLADA	1.00
	2	CONJUGADA	0.80
	3	GEMINADA	0.70
CONSERVAÇÃO	1	PRECÁRIO	0,2
	2	RUIM	0,3
	3	MÉDIO	0,5
	4	BOM	0,7
	5	ÓTIMO	1,0

IPTU – CAT DA EDIFICAÇÃO – Ex.: CASA

Nome do Item	Nro do Sub Item	Nome do Sub Item	Nome Item 56	Nro Sub Item(56)	Nome Sub Item(56)	Nro Pontos
ESTRUTURA	1	ALVENARIA	TIPO	1	CASA	15
ESTRUTURA	2	MADEIRA	TIPO	1	CASA	10
ESTRUTURA	3	METALICA	TIPO	1	CASA	18
ESTRUTURA	4	CONCRETO	TIPO	1	CASA	20
COBERTURA	1	PALHA/ZINCO	TIPO	1	CASA	2
COBERTURA	2	AMIANTO COMU	TIPO	1	CASA	7
COBERTURA	3	METALICA	TIPO	1	CASA	8
COBERTURA	4	LAJE	TIPO	1	CASA	6
COBERTURA	5	TELHA BARRO	TIPO	1	CASA	9
COBERTURA	6	AMIANTO ESPC	TIPO	1	CASA	7
COBERTURA	7	TELHA COLONI	TIPO	1	CASA	9
COBERTURA	8	ESPECIAL	TIPO	1	CASA	13
PAREDES	1	SEM	TIPO	1	CASA	0
PAREDES	2	TAIPA	TIPO	1	CASA	2
PAREDES	3	ALVENARIA	TIPO	1	CASA	8
PAREDES	4	MAD.SIMPLES	TIPO	1	CASA	10
PAREDES	5	MAD.LUXO	TIPO	1	CASA	14
PAREDES	6	CONCRETO	TIPO	1	CASA	16
FORRO	1	SEM	TIPO	1	CASA	0
FORRO	2	MADEIRA	TIPO	1	CASA	5
FORRO	3	GESSO	TIPO	1	CASA	11
FORRO	4	LAJE	TIPO	1	CASA	9
FORRO	5	CHAPAS	TIPO	1	CASA	8

IPTU – CAT DA EDIFICAÇÃO – Ex.: CASA

Nome do Item	Nro do Sub Item	Nome do Sub Item	Nome Item 56	Nro Sub Item(56)	Nome Sub Item(56)	Nro Pontos
REV.FAC.PRIN	1	SEM	TIPO	1	CASA	0
REV.FAC.PRIN	2	EMBOCO	TIPO	1	CASA	2
REV.FAC.PRIN	3	REBOCO	TIPO	1	CASA	4
REV.FAC.PRIN	4	CERAMICO	TIPO	1	CASA	14
REV.FAC.PRIN	5	MADEIRA	TIPO	1	CASA	8
REV.FAC.PRIN	6	PEDRA VISTA	TIPO	1	CASA	10
REV.FAC.PRIN	7	CONCRETO	TIPO	1	CASA	12
REV.FAC.PRIN	8	ESPECIAL	TIPO	1	CASA	18
INST.SANIT.	1	SEM	TIPO	1	CASA	0
INST.SANIT.	2	EXTERNA	TIPO	1	CASA	2
INST.SANIT.	3	INT.SIMPLES	TIPO	1	CASA	4
INST.SANIT.	4	INT.COMPLETA	TIPO	1	CASA	5
INST.SANIT.	5	MAIS DE UMA	TIPO	1	CASA	7
INST.ELETR.	1	SEM	TIPO	1	CASA	0
INST.ELETR.	2	APARENTE	TIPO	1	CASA	2
INST.ELETR.	3	SEMI-EMBUT.	TIPO	1	CASA	3
INST.ELETR.	4	EMBUTIDA	TIPO	1	CASA	5
PISO	1	TERRA BATIDA	TIPO	1	CASA	0
PISO	2	CIMENTO	TIPO	1	CASA	2
PISO	3	CERAMICA	TIPO	1	CASA	5
PISO	4	TABUAS	TIPO	1	CASA	12
PISO	5	TACO	TIPO	1	CASA	8
PISO	6	MAT.PLASTICO	TIPO	1	CASA	10
PISO	7	CARPETE	TIPO	1	CASA	4
PISO	8	ESPECIAL	TIPO	1	CASA	14

IPTU – CÁLCULO DO VVE

$$VVE = AE \times Vm^2ETP \times ALI \times SUC \times SIT \times CEC \times \frac{CAT}{100}$$

Onde:

- VVE = Valor Venal da Edificação
- AE = Área da Edificação
- Vm^2ET = Valor do metro quadrado da Edificação por Tipo e Padrão
- ALI = Coeficiente de Alinhamento
- SUC = Coeficiente de Situação da Unidade Construída
- SIT = Coeficiente de Situação
- CEC = Coeficiente de Estado de Conservação
- CAT = Coeficiente da Categoria da Edificação

VALOR VENAL DOS IMÓVEIS 2022

<i>Faixas de Valores Venais</i>		<i>Métricas</i>		
Limite Inferior	Limite Superior	Quantidade	Porcentagem	Média
Mínimo	R\$ 100.000,00	15456	48%	R\$ 55.971,00
R\$ 100.000,00	R\$ 250.000,00	11456	36%	R\$ 157.209,62
R\$ 250.000,00	R\$ 500.000,00	3865	12%	R\$ 337.298,24
R\$ 500.000,00	R\$ 1.000.000,00	1004	3%	R\$ 662.594,18
R\$ 1.000.000,00	Máximo	311	1%	R\$ 1.886.257,01

IPTU - ALÍQUOTA

- O imposto é apurado mediante a aplicação de uma alíquota ao VII, os valores variam entre **0,1% e 2,0%**, sendo os maiores percentuais aplicados aos terrenos que não cumpre sua função social, e as menores alíquotas para residências populares (AFONSO, et al., 2013).

TABELA III – ALÍQUOTAS DO IPTU

Descrição do Imóvel	Alíquota
Imóvel sem edificação	2,0%
Imóvel com ocupação residencial edificado	1,0%
Imóvel com ocupação não residencial	2,0%

- **Observação: Imóveis sem edificação apresentam alíquota efetiva de 5,0% devido a progressividade.**

ALÍQUOTA



**PREFEITURA
BELO HORIZONTE**

ISENÇÃO DE IPTU:

3.1 – art. 22 – imóveis com valor venal de até R\$ 61.713,70;

4 - ISENÇÃO DE IPTU - PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – PMCMV:

4.1 - art. 30 - imóveis com valor venal de até: R\$ 153.558,80

5 - ISENÇÃO DE IPTU - PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – PAR

5.1 – art. 31 - imóveis com valor venal de até: R\$ 66.217,64

1 - Imóveis edificadas:

1.1 - Ocupação exclusivamente residencial:

- 1.1.1 - imóveis com valor venal até R\$80.000,00: 0,60%;
- 1.1.2 - imóveis com valor venal acima de R\$80.000,00 e até R\$200.000,00: 0,70%;
- 1.1.3 - imóveis com valor venal acima de R\$200.000,00 e até R\$350.000,00: 0,75%;
- 1.1.4 - imóveis com valor venal acima de R\$350.000,00 e até R\$600.000,00: 0,80%;
- 1.1.5 - imóveis com valor venal acima de R\$600.000,00 e até R\$800.000,00: 0,85%;
- 1.1.6 - imóveis com valor venal acima de R\$800.000,00 e até R\$1.000.000,00: 0,90%;
- 1.1.7 - imóveis com valor venal acima de R\$1.000.000,00: 1,00 %;

1.2 - Ocupação não residencial e demais ocupações:

- 1.2.1 - imóveis com valor venal até R\$30.000,00: 1,20%;
- 1.2.2 - imóveis com valor venal acima de R\$30.000,00 e até R\$100.000,00: 1,30%
- 1.2.3 - imóveis com valor venal acima de R\$100.000,00 e até R\$500.000,00: 1,40%;
- 1.2.4 - imóveis com valor venal acima de R\$500.000,00 e até R\$1.000.000,00: 1,50%;
- 1.2.5 - imóveis com valor venal acima de R\$1.000.000,00: 1,60%.

2 - LOTES OU TERRENOS NÃO EDIFICADOS:

- 2.1 - imóveis com valor venal até R\$40.000,00: 1,00%;
- 2.2 - imóveis com valor venal acima de R\$40.000,00 e até R\$300.000,00: 1,60%;
- 2.3 - imóveis com valor venal acima de R\$300.000,00 e até R\$600.000,00: 2,00%;
- 2.4 - imóveis com valor venal acima de R\$600.000,00 e até R\$1.000.000,00: 2,50%;
- 2.5 - imóveis com valor venal acima de R\$1.000.000,00: 3,00%. (NR)”.

IPTU - ALÍQUOTAS

<u>Faixas de Valores Venais de Terrenos</u>				<u>Alíquotas</u>	
Limite Inferior	Limite Superior	Quantidade	Porcentagem	Vigente	Proposta
Mínimo	R\$ 35.000,00	2.317	33%	2,00% à 5,00%	1,00%
R\$ 35.000,00	R\$ 60.000,00	2.003	28%	2,00% à 5,00%	1,30%
R\$ 60.000,00	R\$ 100.000,00	1.585	22%	2,00% à 5,00%	1,50%
R\$ 100.000,00	R\$ 200.000,00	974	14%	2,00% à 5,00%	1,70%
R\$ 200.000,00	Máximo	221	3%	2,00% à 5,00%	2,00%

IPTU - ALÍQUOTAS

<u>Faixas de Valores Venais de Residencial</u>				<u>Alíquotas</u>	
Limite Inferior	Limite Superior	Quantidade	Porcentagem	Vigente	Proposta
Mínimo	R\$ 70.000,00	3669	18%	1%	0,05%
R\$ 70.000,00	R\$ 100.000,00	3338	16%	1%	0,10%
R\$ 100.000,00	R\$ 150.000,00	4342	21%	1%	0,15%
R\$ 150.000,00	R\$ 250.000,00	4908	24%	1%	0,20%
R\$ 250.000,00	R\$ 300.000,00	1284	6%	1%	0,25%
R\$ 300.000,00	R\$ 400.000,00	1318	6%	1%	0,30%
R\$ 400.000,00	R\$ 600.000,00	958	5%	1%	0,35%
R\$ 600.000,00	R\$ 800.000,00	248	1%	1%	0,40%
R\$ 800.000,00	Máximo	238	1%	1%	0,45%

IPTU - ALÍQUOTAS

<u>Faixas de Valores Venais Não Residencial</u>				<u>Alíquotas</u>	
Limite Inferior	Limite Superior	Quantidade	Porcentagem	Vigente	Proposta
Mínimo	R\$ 100.000,00	2.145	50%	2,00%	0,50%
R\$ 100.000,00	R\$ 200.000,00	951	22%	2,00%	0,60%
R\$ 200.000,00	R\$ 400.000,00	639	15%	2,00%	0,70%
R\$ 400.000,00	R\$ 600.000,00	231	5%	2,00%	0,80%
R\$ 600.000,00	R\$ 1.000.000,00	171	4%	2,00%	0,90%
R\$ 1.000.000,00	Máximo	153	4%	2,00%	1,00%

IPTU - LANÇAMENTO

- É importante ressaltar que diversas faixas de alíquotas foram simuladas considerando cenário mínimo, médios e máximos, de modo a cumprir o princípio da proporcionalidade e capacidade contributiva do cidadão bondespachense.
- As alíquotas mínimas foram aplicadas para imóveis residências populares, de maneira a proporcionar a justiça social e fiscal em Zonas de Vulnerabilidade Social.
 - Proposta de isenção de IPTU para os imóveis residenciais avaliados em menos de (R\$70.000,00) setenta mil reais, de proprietários de um único imóvel e localizados em Zonas de Vulnerabilidade Social, determinadas pela Secretaria de Desenvolvimento Social. **Cerca de 3600 imóveis serão beneficiados com a medida de justiça fiscal.**
- Para os imóveis comerciais e industriais foi utilizado uma alíquota média de modo a estimular o desenvolvimento do comércio e da prestação de serviços de modo sustentável.
- E os imóveis territoriais apresentaram alíquota máximas, cuja finalidade é desestimular a existência da especulação imobiliária e o Ordenamento Territorial.

IPTU - ALÍQUOTAS

<u>Faixas de IPTU</u>		<u>IPTU 2022</u>			<u>IPTU 2023</u>		
Limite Inferior	Limite Superior	Quantidade	Porcentagem	Média	Quantidade	Porcentagem	Média
Mínimo	R\$ 100,00	6421	22%	R\$ 61,84	8247	26%	R\$ 47,29
R\$ 100,00	R\$ 250,00	11516	39%	R\$ 161,39	6117	19%	R\$ 186,71
R\$ 250,00	R\$ 500,00	6630	23%	R\$ 346,76	7398	23%	R\$ 373,82
R\$ 500,00	R\$ 1.000,00	3159	11%	R\$ 711,08	4431	14%	R\$ 722,72
R\$ 1.000,00	Máximo	1611	5%	R\$ 2.939,82	5899	18%	R\$ 2.645,22

IPTU - LANÇAMENTO

- Verifica-se que os imóveis que pagavam até R\$100,00 (cem reais) aumentaram em relação ao IPTU 2022, visto que, os imóveis com padrão construtivos popular e baixo foram enquadrados nos padrões RP1Q, R1-B, PIS, PP4-B e R8-B.
- Na faixa de IPTU até R\$250,00 (duzentos e cinquenta reais) houve uma diminuição em relação ao IPTU de 2021, pois foi constatado aumento da área construída e melhoramentos nas edificações.
- A faixa de pagamento até R\$500,00 (quinhentos reais) houve estacionaridade dos valores.
- Até R\$1000,00 (mil reais) houve um aumento da contribuição com o imposto, pois imóveis localizados próximos a Polos de Valorização tiveram seus Valores Unitários de Terreno atualizadas a realidade.
- Aumentou os imóveis com IPTU maior que R\$1000,00 (mil reais), visto que anteriormente eram enquadrados em padrões medianos e com a atualização foram enquadrados em padrões alto (R1-A, R8-A, R16-A, CAL8-A, CSL8-A, CSL16-A) trazendo justiça para o erário.

PLANTA GENÉRICA DE VALORES – SIMULAÇÃO

inscricao	01.02.040.0165.001
utilizacao	Residencial
ocup_lote	Construido



cobertura	Telha Coloni
piso	Ceramica
paredes	Alvenaria
forro	Laje
rev_fac_prin	Reboco
inst_eletr_	Embutida
estrutura	Alvenaria
inst_sanit_	Int.Completa

topografia	Plano
sit_quadra	Esq/2 Ftes
pedologia	Firme

conservacao	Bom
sit_un_cons_	Frente
situacao	Isolada

tipo	Casa
tipo_sinduscon	R1-N
vme	1977,19



BAIRRO: EXPLANADA

	ANTIGO	NOVO
VUT	R\$ 14,71	R\$ 194,63
Area Terreno	180 m²	183,13 m²
Area Construída	58,41 m²	138,37 m²
Valor Terreno	R\$ 2.941,62	R\$ 39.280,67
Valor Edificação	R\$ 7.855,79	R\$ 114.907,85
Valor Venal do Imóvel	R\$ 10.817,21	R\$ 154.188,52
Alíquota	1,00%	0,20%
IPTU	R\$ 108,17	R\$ 308,38

PLANTA GENÉRICA DE VALORES – SIMULAÇÃO

inscricao	01.09.029.0344.001
utilizacao	Residencial
ocup_lote	Construido



cobertura	Telha Barro
piso	Ceramica
paredes	Alvenaria
forro	Laje
rev_fac_prin	Reboco
inst_eletr_	Embutida
estrutura	Alvenaria
inst_sanit_	Int.Completa

topografia	Plano
sit_quadra	Meio Quadra
pedologia	Firme

conservacao	Bom
sit_un_cons_	Frente
situacao	Isolada

tipo	Casa
tipo_sinduscon	R1-N
vme	1977,19



BAIRRO: JARAGUA		
	ANTIGO	NOVO
VUT	R\$ 9,33	R\$ 154,14
Area Terreno	140 m²	140,55 m²
Area Construída	123,40 m²	129,04 m²
Valor Terreno	R\$ 1.619,76	R\$ 21.664,66
Valor Edificação	R\$ 19.417,97	R\$ 107.161,26
Valor Venal do Imóvel	R\$ 21.037,63	R\$ 128.825,92
Alíquota	1,00%	0,15%
IPTU	R\$ 210,38	R\$ 193,24

PLANTA GENÉRICA DE VALORES – SIMULAÇÃO

inscricao	01.08.096.0154.001
utilizacao	Residencial
ocup_lote	Construido



cobertura	Telha Coloni
piso	Ceramica
paredes	Alvenaria
forro	Laje
rev_fac_prin	Reboco
inst_eletr_	Embutida
estrutura	Alvenaria
inst_sanit_	Int.Completa

topografia	Plano
sit_quadra	Esq/2 Ftes
pedologia	Firme

conservacao	Médio
sit_un_cons_	Frente
situacao	Isolada

tipo	Casa
tipo_sinduscon	R1-N
vme	1977,19



BAIRRO: JK			
	ANTIGO	NOVO	
VUT	R\$ 2,77	R\$ 79,74	
Area Terreno	160 m²	163,20 m²	
Area Construída	58 m²	126,39 m²	
Valor Terreno	R\$ 556,66	R\$ 14.315,65	
Valor Edificação	R\$ 9.126,76	R\$ 74.967,76	
Valor Venal do Imóvel	R\$ 9.683,42	R\$ 89.283,41	
Alíquota	1,00%	0,10%	
IPTU	R\$ 96,83	R\$ 89,28	

PLANTA GENÉRICA DE VALORES – SIMULAÇÃO

inscricao	01.01.052.0440.001
utilizacao	Residencial
ocup_lote	Construido



cobertura	Telha Barro
piso	Ceramica
paredes	Alvenaria
forro	Laje
rev_fac_prin	Reboco
inst_eletr_	Embutida
estrutura	Alvenaria
inst_sanit_	Int.Simples

topografia	Plano
sit_quadra	Esq/2 Ftes
pedologia	Firme

conservacao	Bom
sit_un_cons_	Frente
situacao	Conjugada

tipo	Casa
tipo_sinduscon	R1-N
vme	1977,19



BAIRRO: MONTE CASTELO		
	ANTIGO	NOVO
VUT	R\$ 12,23	R\$ 173,07
Area Terreno	180 m²	189,34 m²
Area Construída	116 m²	117 m²
Valor Terreno	R\$ 2.743,03	R\$ 25.020,20
Valor Edificação	R\$ 13.807,15	R\$ 77.528,36
Valor Venal do Imóvel	R\$ 16.550,18	R\$ 102.548,56
Alíquota	1,00%	0,15%
IPTU	R\$ 165,50	R\$ 153,82

PLANTA GENÉRICA DE VALORES – SIMULAÇÃO

inscricao	01.06.071.0243.001
utilizacao	Residencial
ocup_lote	Construido



cobertura	Telha Coloni
piso	Ceramica
paredes	Alvenaria
forro	Laje
rev_fac_prin	Reboco
inst_eletr_	Embutida
estrutura	Alvenaria
inst_sanit_	Int.Simples

topografia	Plano
sit_quadra	Meio Quadra
pedologia	Firme

conservacao	Médio
sit_un_cons_	Frente
situacao	Isolada

tipo	Casa
tipo_sinduscon	R1-N
vme	1977,19



BAIRRO: DOM JOAQUIM		
	ANTIGO	NOVO
VUT	R\$ 14,71	R\$ 165,42
Area Terreno	360 m²	363,71 m²
Area Construída	69,80 m²	136,26 m²
Valor Terreno	R\$ 5.758,71	R\$ 60.164,66
Valor Edificação	R\$ 9.231,92	R\$ 79.477,38
Valor Venal do Imóvel	R\$ 19.989,93	R\$ 139.642,05
Alíquota	1,00%	0,15%
IPTU	R\$ 149,90	R\$ 209,46

PLANTA GENÉRICA DE VALORES – SIMULAÇÃO

inscricao	01.01.012.0154.001
utilizacao	Residencial
ocup_lote	Construido



cobertura	Laje
piso	Ceramica
paredes	Alvenaria
forro	Laje
rev_fac_prin	Reboco
inst_eletr_	Embutida
estrutura	Concreto
inst_sanit_	Mais de uma



topografia	Plano
sit_quadra	Meio Quadra
pedologia	Firme

conservacao	Médio
sit_un_cons_	Frente
situacao	Isolada

tipo	Casa
tipo_sinduscon	R1-N
vme	1977,19

BAIRRO: CENTRO		
	ANTIGO	NOVO
VUT	R\$ 296,38	R\$ 1.556,96
Area Terreno	200 m²	207,17 m²
Area Construída	176,37 m²	176,37 m²
Valor Terreno	R\$ 70.905,71	R\$ 322.565,27
Valor Edificação	R\$ 33.072,90	R\$ 111.355, 34
Valor Venal do Imóvel	R\$ 103.978,40	R\$ 433.920,61
Alíquota	1,00%	0,35%
IPTU	R\$ 1.039,78	R\$ 1.518,72

PLANTA GENÉRICA DE VALORES – SIMULAÇÃO

inscricao	01.05.102.0047.001
utilizacao	Residencial
ocup_lote	Construido



cobertura	Telha Coloni
piso	Ceramica
paredes	Alvenaria
forro	Laje
rev_fac_prin	Reboco
inst_eletr_	Embutida
estrutura	Alvenaria
inst_sanit_	Mais de uma

topografia	Plano
sit_quadra	Meio Quadra
pedologia	Firme

conservacao	Bom
sit_un_cons_	Frente
situacao	Isolada

tipo	Casa
tipo_sinduscon	R1-N
vme	1977,19



BAIRRO: CALAIS		
	ANTIGO	NOVO
VUT	R\$ 39,46	R\$ 364,43
Area Terreno	360 m²	367,73 m²
Area Construída	183 m²	187,28 m²
Valor Terreno	R\$ 15.451,83	R\$ 134.024,21
Valor Edificação	R\$ 55.952,19	R\$ 229.583,53
Valor Venal do Imóvel	R\$ 71.904,02	R\$ 363.607,75
Alíquota	1,00%	0,30%
IPTU	R\$ 714,04	R\$ 1.090,82

PLANTA GENÉRICA DE VALORES – SIMULAÇÃO

inscricao	01.21.005.0388
utilizacao	Sem Uso
ocup_lote	N. Construido



topografia	Plano
sit_quadra	Meio Quadra
pedologia	Firme



BAIRRO: GRAN PARK

	ANTIGO	NOVO
VUT	R\$ 37,50	R\$ 250,03
Area Terreno	360 m²	368,99 m²
Area Construída	0 m²	0 m²
Valor Terreno	R\$ 13.213,07	R\$ 73.808,37
Valor Edificação	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor Venal do Imóvel	R\$ 13.213,07	R\$ 73.808,37
Alíquota	2,00%	1,50%
IPTU	R\$ 725,64	R\$ 1.107,12

IPTU - IMPORTÂNCIA

- De modo geral, a **finalidade do IPTU é fiscal**, mas pode ser utilizado como um instrumento para promover o **desenvolvimento urbano sustentável e a construção de cidades** com serviços públicos de qualidade, sustentáveis do ponto de vista financeiro e atrativas para a moradia e trabalho (CESARE, et al., 2015).
- Ressalta-se que o IPTU é uma obrigação do município. A **Lei Complementar nº 101 de 04 de maio de 2000**, que estabelece normas de finanças públicas, voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal.
- O IPTU segue os princípios de equidade, eficiência e efetividade.

CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO APLICADO A GESTÃO PÚBLICA MUNICIPAL



Universidade Federal de Viçosa



Prof. Dr. Daniel Camilo de Oliveira Duarte
Coordenador do Grupo GENTE
E-mail: daniel.duarte@ufv.br
Contato: 31987067087