



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

DECRETO Nº. 1.069, de 1º de Março de 2011.

Regulamenta a Lei Complementar nº 125, de 25 de Novembro de 2010, estabelecendo os critérios de cálculo do valor dos imóveis do MUNICÍPIO DE NOVA ANDRADINA-MS, para efeito de lançamento dos impostos imobiliários – IPTU e ITBI.

JOSE GILBERTO GARCIA, PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso de suas atribuições legais;

CONSIDERANDO, o que dispões o artigo 5º, mediante regulamentação, o Executivo estabelecerá os critérios para calculo do valor venal dos imóveis.

DECRETA:

Art. 1º Este Decreto regulamenta a aplicação do Código Tributário Municipal e legislações pertinentes, no que diz respeito aos impostos imobiliários IPTU e ITBI.

Art. 2º As tabelas e planilhas constantes nos anexos deste regulamento deverão ser publicadas sempre que forem alteradas por motivo de decretação de níveis reajustáveis ou em virtude de modificação de especificações de seus itens.

Parágrafo único. O responsável pelo órgão fazendário municipal, fica encarregado de rever a atualizar as tabelas e planilhas acima mencionadas, cabendo-lhe, ainda, promover através dos órgãos competentes do Município, a sua aplicação.

Art. 3º São consideradas autoridades fiscais, para efeito de aplicação das normas contidas no Código Tributário Nacional, todos os servidores públicos que disponham de poderes ou atribuições para a prática de quaisquer atos que se refiram ao lançamento, fiscalização, arrecadação, recolhimento e controle de tributos municipais, bem como aqueles que tenham instrumentações especiais do responsável pelo órgão fazendário.

Art. 4º O valor venal dos imóveis contidos na malha urbana do Município de Nova Andradina, base imponible dos impostos imobiliários – IPTU e ITBI serão apurados de acordo com os critérios definidos neste decreto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 02

Art. 5º O valor venal dos terrenos será apurado mediante a multiplicação de sua área pelo valor unitário, por metro quadrado, (R\$/m²), constante na Planta de Valores Genéricos Imobiliários e pelos fatores ou coeficientes de correção que sobre o mesmo venham a incidir.

Art. 6º Os valores unitários constantes da Planta de Valores Genéricos imobiliários correspondem, em unidade de Reais (R\$), ao metro quadrado para cada face de quadra existente, a serem aplicados para lotes considerados padrões para o Município de Nova Andradina.

Art. 7º O valor unitário por metro quadrado de terreno referido no Art. 5º será:

I - o da face de quadra de situação do imóvel, relativo a sua frente efetiva ou, havendo mais de uma a que conduza ao maior valor no caso de em terreno de uma ou mais esquinas e em terreno de duas ou mais frentes;

II - o do logradouro que lhe dá acesso, no caso de terreno interno, ou o do logradouro ao qual tenha sido atribuído o maior valor, em havendo mais de um logradouro de acesso;

III - o do logradouro correspondente à servidão de passagem, no caso de terreno encravado.

Art. 8º São fatores de correção de valor:

I - de "Esquina", conforme anexo I;

II - de "Gleba", conforme consta no anexo I;

III - de "Correção para Terrenos Encravados" conforme consta no anexo I;

IV - de "Topografia", conforme tabela constante no anexo I;

V - de "Pedologia", conforme tabela constante no anexo I;

VI - de "Multiplicação para terrenos contendo restrições de Uso" ou depreciação ou, simplesmente para a adequação do valor;

VII - de "Multiplicadores para Vias com Potencial Comercial ou Diferencial de Valorização, conforme consta no anexo III;

VIII - de "Índice de Pavimentação" conforme consta no anexo I;

IX - de "Índice de Esgoto" conforme consta no anexo I.

Art. 9º O fator de Esquina será aplicado para a correção de terrenos posicionados nos vértices de quadras, na confluência de vias de circulação públicas, com duas ou mais testadas para esses logradouros, podendo, pela relação entre as suas dimensões – testada(s) e profundidade(s) – acarretar uma valorização ou desvalorização em se tratando dos parâmetros de uso e ocupação do solo previsto no Plano Diretor Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 03

Parágrafo único. Consideram-se de esquina os terrenos que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes quando curvos determine ângulos internos inferiores a 135° (cento e trinta e cinco graus) ou superiores a 45° (quarenta e cinco graus).

Art. 10. O Fator de Gleba será aplicado na correção dos valores de terreno constituído por glebas urbanas loteáveis, com áreas superiores a 3.600,00 m².

Art. 11. Fator de Correção para Terrenos Encravados será utilizado para ajuste dos valores dos terrenos desprovidos de acesso direto por logradouro oficial, o que somente poderá ser procedido através de vielas, caminhos, passagens de pedestres ou servidões, com dimensões inferiores às mínimas admissíveis para vias públicas, previstas na legislação edilícia.

§1º No cálculo do valor venal dos terrenos, prevista no *caput* deste artigo ou em situação análoga, será empregado o valor unitário do metro quadrado de terreno correspondente ao logradouro de acesso. Havendo mais de um logradouro de acesso, prevalecerá, para os efeitos deste artigo, aquele que possuir o maior valor unitário.

§ 2º A aplicação do Fator Encravado exclui a utilização dos demais fatores de forma do terreno.

Art. 12. O Fator de Topografia será aplicado para a correção dos valores de terreno conjugando-se as suas características quanto ao relevo predominante e o nível em que os mesmos se encontram tendo por referência os logradouros para as quais possuem testadas.

Art. 13. O Fator de Pedologia corrigirá os valores de terreno em função da conformação do solo predominante, associada às estimativas de custos suplementares para as implantações de edificações geradas pelas mesmas.

Art. 14. Fator de multiplicação, ou de depreciação, será aplicado para a correção do valor de avaliação dos terrenos que possuam, comprovadamente, restrições quanto à utilização, quer pela proximidade a pólos de desvalorização (aterros sanitários, áreas suscetíveis à enchentes, erosões por "voçorocas" e demais que se julgarem relevantes), quer por atingimentos que causem prejuízos quanto à utilização do potencial construtivo pleno (faixas não edificáveis), desde que não previstas antecipadamente na concepção da Planta de Valores Genéricos. Portanto, deverá ser aplicado ao terreno somente quando em um eventual ajuste ou adequação ao mercado imobiliário local com base em estudo técnico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 04

Parágrafo único - O fator de Multiplicação para Terrenos Contendo Restrições de Uso será definido pelo setor responsável pelas avaliações imobiliárias, devendo ser atribuído individualmente ou para um conjunto de lotes de terrenos que enquadrarem-se no caso apresentado neste artigo.

Art. 15. Quando o terreno apresentar mais de uma frente ou testada, tomar-se-á como referência a que conduzir ao maior valor absoluto, ou seja, a que possuir o maior valor unitário.

Art. 16. O Fator de Multiplicadores para Vias com Potencial Comercial ou Diferencial de Valorização será aplicado nos terrenos comprovadamente com potencial econômico para atividade de comércio, indústria ou de serviços, que cuja demanda de mercado causa impacto no valor do terreno, com valorização diferenciada em relação aos demais terrenos do quadrante.

Parágrafo único. O coeficiente de multiplicação será determinado por estudos técnicos de avaliação que fará parte do Manual Técnico de Cálculo do valor venal da Planta de Valores Genéricos do Município constante do anexo III.

Art. 17. O Índice de Pavimentação será aplicado nos terrenos com a testada provida desta infra-estrutura.

Parágrafo único. O coeficiente de multiplicação será determinado por estudos técnicos de avaliação que fará parte do Manual Técnico de Cálculo do valor venal da Planta de Valores Genéricos do Município constante do anexo I.

Art. 18. O Índice de Esgoto será aplicado nos terrenos com a testada provida desta infra-estrutura.

Parágrafo único. O coeficiente de multiplicação será determinado por estudos técnicos de avaliação que fará parte do Manual Técnico de Cálculo do valor venal da Planta de Valores Genéricos do Município constante do anexo I.

Art. 19. O valor venal da construção será obtido mediante a multiplicação da(s) área(s) edificada(s) constante(s) no banco de dados do Cadastro Imobiliário Municipal, pelo valor unitário relativo ao tipo de construção que a mesma se enquadra, sua utilização e número de pavimentos, corrigido o resultado do produto, ainda, pelos fatores incidentes.

Art. 20. São fatores ou coeficientes que corrigem o valor da construção:



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 05

- I. de "Obsolência", conforme apresentado no anexo I;
- II. de "Índice Diferenciador da Construção", conforme consta no anexo I.
- III. de "Benfeitorias" conforme anexo I.

Art. 21. O Fator de Obsolência corrige o valor das construções face à perda associada à idade, ao desgaste físico dos materiais que compõem as edificações, à obsolescência funcional e econômica. Este fator é determinado a partir da conjugação da idade físico-funcional da construção, efetiva ou estimada, com a sua idade aparente, obtida na vistoria *in loco*, através de análise visual dos aspectos relacionados ao aboletismo dos materiais e dos sistemas construtivos empregados, associados, ainda, ao estado de conservação observado. Estes dados são extraídos do banco de dados do Cadastro Imobiliário do Município.

Parágrafo único. Para fins de aplicação dos fatores de obsolência nos casos de reforma, com ou sem acréscimo de área construída, ou supressão da mesma, o ano de construção da edificação será tomado pela média aritmética simples entre o ano de reforma conformado e o ano de construção ou pela média obtida pela conjugação entre o ponto médio do intervalo estimado com idade aparente, no caso de não haver confirmação do ano de reforma e o ano de construção.

Art. 22. O Índice Diferenciador das Construções, caracterizado como terceiro componente do valor de avaliação do imóvel, fixado como resultante de pesquisa de mercado, poderá ser igual, maior ou menor que a unidade. O IDC ajusta o valor da construção quanto ao seu nível de comercialização em virtude da localização do imóvel, infra-estrutura urbana e potencial mercadológico da região, corrigem o valor das construções adequando-os a sua posição geográfica, e potencial econômico da região.

Art. 23. O fator de Benfeitorias será aplicado no incremento do valor das construções principais e unidades de acompanhamento, ajustando-o ao mercado imobiliário em função da existência de benfeitorias complementares agregadas ao imóvel.

Art. 24. Para a definição do Tipo de Construção que melhor se adéqua às edificações, serão considerados os elementos estatísticos da planilha de construção, parte integrante do BIC – Boletim de Informações Cadastrais, através de uma homogeneização com a ponderação dos mesmos. Para cada tipo de construção existente, aprovado por este Decreto, é associado um custo unitário de reprodução, por metro quadrado, que segue no anexo II.

Parágrafo único. Quando existir mais de uma construção no lote, as mesmas serão classificadas quanto à tipologia construtiva, de forma individual, com base nas suas características construtivas e padrões de acabamento específicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 06

Art. 25. O valor de avaliação das construções será constituído pelo somatório dos valores da unidade principal e seus anexos ou unidades de acompanhamentos.

Art. 26. O valor das construções caracterizadas como unidades de acompanhamento construídas sob a forma de unidades isoladas será vinculados às suas respectivas unidades imobiliários principais, no caso de não ser atribuída fração ideal específica do terreno, conforma instituição de Condomínio averbada no Cartório de Registro Imobiliário.

Art. 27. No cálculo do valor de avaliação de terrenos com condomínios implantados nos quais tenham sido edificados prédios compostos de unidades autônomas, além dos fatores de correção aplicáveis, de conformidade com as circunstâncias, utilizar-se-á ainda, como fator, a fração ideal com que cada um dos condôminos participa na propriedade condominial.

Art. 28. No cômputo da área construída em prédios cuja propriedade seja condominial, acrescentar-se-á à área privativa, aquela que lhe é imputável das áreas comuns em função da cota-parte a ele pertencente.

Art. 29. Os imóveis que apresentarem mais de uma edificação considerada como unidade principal, residenciais, não residenciais ou mistas implantadas no terreno, terão o seu valor de avaliação resultante da soma do valor da cota de terreno que couber a cada edificação, proporcionalmente a sua área construída, pelo valor da construção.

Art. 30. O valor dos imóveis edificados será determinado pela soma dos valores do terreno e das construções neles existentes.

Art. 31. No caso das construções edificadas em terrenos constituídos em condomínios, o valor de avaliação contemplará a resultante da soma entre o valor da fração ideal de solo e da construção(ções) implantada(s), individualmente.

Art. 32. Os valores de metro quadrado de terreno e de metro quadrado de construção são expressos em Reais (R\$).

Art. 33. Fica adotado o Manual Técnico de Calculo de Valor Venal de Avaliação de Terrenos e Construções com os critérios de avaliação para fins fiscais que segue em anexo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 07

Art. 34. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Nova Andradina MS, 1º de março de 2011.


JOSÉ GILBERTO GARCIA
PREFEITO MUNICIPAL

PUBLICADO no
DIÁRIOS

Edição nº 4552

Data 03 / 03 / 11



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 08

ANEXO I

1. Cálculo do Valor do Imóvel - VI:

Equação Genérica:

$$VI = VT + \sum_{i=1}^n VCI$$

Onde:

VI – Valor do Imóvel (R\$);

VT – Valor do Terreno (R\$);

VC – Valor da(s) Construção(ões).

1.1. Cálculo do Valor do Terreno- VT:

Equação Genérica:

$$VT = AT \times VUT \times FE \times FF \times FG \times FCEN \times FT \times FP \times FMT$$

Onde:

VT – Valor do Terreno (R\$);

AT – Área do Terreno ou Fração de Solo (m²);

VUT – Valor Unitário do Terreno (R\$/m²);

FE – Fator de Esquina;

FF – Fator de Forma;

FG – Fator de Gleba (áreas urbanas ou de expansão urbana);

FCEN – Fator de Correção para Terrenos Encravados;

FT – Fator de Topografia;

FP – Fator de Pedologia;

FMT – Fator de Multiplicação para Terrenos.



DEFINIÇÃO DOS ELEMENTOS

1.1.1. ÁREA TERRITORIAL - AT (m²):

A área superficial dos terrenos é obtida através do banco de dados do Cadastro Técnico Municipal – CTM da Prefeitura de Nova Andradina - MS. Na existência de mais de uma edificação principal, não constituídas em condomínio, a área do terreno será fracionada proporcionalmente a cada uma, somando-se à cada construção principal a(s) respectiva(s) unidade(s) de acompanhamento. Para os casos de condomínios residenciais, não residenciais ou mistos, a área territorial será a fração de solo constante na averbação do registro de imóveis da convenção condominial.

Exemplo:

Residência 1: Área Construção (AC_{RES1}) = 150,00 m²

Unidade de Acompanhamento Residência 1: Área Construção (AC_{UA1(RES1)}) = 30,00 m²

Residência 2: Área Construção (AC_{RES2}) = 80,00 m²

Área Total Construída: AC_{RES1} + AC_{UA1(RES1)} + AC_{RES2} = 260,00 m²
Área Total Terreno (AT): 400,00 m²

Fração Residência 1:

$$FR_{RES1} = (AC_{RES1}/AC_{TOTAL}) \times AT$$

$$FR_{RES1} = [(AC_{RES1} + AC_{UA1(RES1)}) / (AC_{RES1} + AC_{UA1(RES1)} + AC_{RES2})] \times AT$$

$$FR_{RES1} = [(150 + 30)/260] \times 400 = 276,92 \text{ m}^2$$

$$FR_{RES1} = (180/260) \times 400 = 276,92 \text{ m}^2$$

Fração Residência 2:

$$FR_{RES2} = (AC_{RES2}/AC_{TOTAL}) \times AT$$

$$FR_{RES2} = [AC_{RES2} / (AC_{RES1} + AC_{UA1(RES1)} + AC_{RES2})] \times AT$$

$$FR_{RES2} = (80/260) \times 400 = 123,08 \text{ m}^2$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 10

1.1.2. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO - VUT (R\$/m²):

Obtido através da equação genérica:

$$\text{VUT} = \text{VO} \times \text{I}_{\text{PAV}} \times \text{I}_{\text{ESG}} \times \text{MV}$$

Onde:

VALOR DE ORIGEM – VO: Extraído da Planta de Valores Genéricos de Terrenos, para a microrregião na qual o lote encontra-se inserido;

ÍNDICE DE PAVIMENTAÇÃO – I_{PAV}: Aplica-se para os lotes com testada(s) para logradouros com pavimentação asfáltica ou blocetes de concreto, para diferenciá-los dos demais com testadas para logradouros em leito natural (sem pavimentação);

Valores:

Para vias com leito natural (sem pavimentação) – **1,00**;

Para vias pavimentadas com asfalto ou blocetes de concreto – **1,30**.

ÍNDICE DE ESGOTO – I_{ESG}: Aplica-se para os lotes servidos por rede de esgoto no logradouro para o qual possui testada, diferenciando-os daqueles que não a possuem;

Valores:

Para vias não servidas por redes de esgoto – **1,00**;

Para vias servidas por rede de esgoto – **1,10**.

MULTIPLICADOR DE VIA – MV: Aplicado quando o lote possuir testada(s) para via(s) consolidada(s) com preponderância de atividades comerciais ou de serviços, ou com potencial para tanto, previsto em legislação específica.

Observações:

1. Para os terrenos de esquina com duas ou mais testadas, adotar-se-á como valor unitário o que resultar maior no comparativo entre os logradouros para os quais o terreno é lindeiro;

2. Para os terrenos de meio de quadra com mais de uma testada (duas ou múltiplas frentes), adotar-se-á como valor unitário a média ponderada entre os valores das faces de quadra (ou dos logradouros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 11

1.1.3. FATOR DE ESQUINA - FE:

Utilizado para a correção do valor de terrenos localizados nas esquinas de quadras (confluência ou intersecção de logradouros), com duas ou mais testadas, podendo, pela relação entre as suas dimensões – frente(s) e profundidades – acarretar uma valorização ou desvalorização do mesmo em se tratando de sua viabilidade de utilização e formas de ocupação.

Aplicação: Para os terrenos de esquina com 02 ou mais testadas, toma-se a menor testada (a de menor medida absoluta), em metros lineares, adotando-se o valor inteiro da mesma, com critério de arredondamento seguindo a seguinte convenção:

14,50 m - para 15,00 m
14,49 m - para 14,00 m

Tabela Fator Esquina:

TESTADA MENOR (m)	FATORES DE ESQUINA
$T \geq 20,00$	1,10
$15,00 \leq T < 20,00$	1,05
$10,00 \leq T < 15,00$	1,00
$T < 10,00$	0,90

1.1.4. FATOR DE FORMA – FP:

Utilizado para ajustar o valor de terrenos com base nas eventuais restrições ocasionadas pela relação entre a(s) sua(s) testada(s) e profundidades, comparativamente a outros com aproveitamento eficiente do potencial construtivo permitido pela legislação edilícia vigente, considerando, ainda, as dimensões mínimas aprovadas para os lotes padrões do Município de Nova Andradina. Para a obtenção do Fator de Forma, deve-se calcular primeiramente a PROFUNDIDADE EQUIVALENTE do lote objeto de avaliação.

Equação Genérica:

$$PE = AT/\Sigma T$$

Onde:

PE – Profundidade Equivalente (m);

AT – Área do Terreno (m²);

T – Testada(s) do Lote (m).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 12

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	FATORES DE FORMA
PE < 20,00 m	0,90
20,00 m ≤ PE ≤ 30,00 m	1,00
30,00 < PE ≤ 40,00	0,90
PE > 40,00 m	0,80

1.1.5. FATOR DE CORREÇÃO PARA GLEBAS URBANAS – FG:

Utilizado para corrigir o valor dos terrenos constituídos por glebas urbanizáveis, ou seja, grandes áreas passíveis de parcelamento em lotes urbanos, com áreas superficiais superiores à 10.000,00 m².

Equação Genérica:

$$FG = 10/AT^{0,25}$$

Onde: **FG** = Fator de Gleba;
AT = Área do Terreno.

Observação: A utilização do Fator de Correção para Glebas Urbanas dispensa a aplicação do fator de forma.

1.1.6. FATOR DE CORREÇÃO PARA LOTES ENCRAVADOS – FCEN:

Utilizado para ajustar os valores de terrenos desprovidos de acesso direto por logradouro oficial, o que ocorre somente através de vielas ou servidões precárias, com dimensões mínimas ao padronizado para caixas de ruas .

$$FEN = 0,60$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 13

1.1.7. FATOR DE TOPOGRAFIA – FTOPO:

Utilizado para a correção do valor dos terrenos, considerando a conjugação das características do relevo predominante e do nível em que o mesmo se encontra, tendo por referência o(s) logradouro(s) para o(s) qual(is) possui(em) testada(s).

Tabela Fator de Topografia:

CONFORMAÇÃO	NÍVEL EM RELAÇÃO AO LOGRADOURO DE REFERÊNCIA		
	EM NÍVEL	ACIMA DO NÍVEL	ABAIXO DO NÍVEL
PLANO	1,00	0,97	0,90
ACLIVE	0,95	0,90	0,85
DECLIVE	0,90	0,85	0,75

1.1.8. FATOR DE PEDOLOGIA – FPED:

Utilizado para o ajuste do valor dos terrenos em função da tipologia do solo apresentada, associada ao custo de implantação de empreendimentos imobiliários.

Tabela Fator de Pedologia:

TIPO DE SOLO	FATOR DE PEDOLOGIA
FIRME/SECO	1,00
RODÍVEL	0,87
INUNDÁVEL	0,80
ALAGADIÇO (“VARJÃO”)	0,70

1.1.9. FATOR DE MULTIPLICAÇÃO DO TERRENO - FMT:

Utilizado para o ajuste dos terrenos face às condições desfavoráveis de localização ou a existência de atingimentos por fatores depreciatórios que prejudiquem a utilização de seu potencial construtivo, a ser definido pelo setor responsável pela avaliação imobiliária da Prefeitura Municipal de Nova Andradina. O Fator de Multiplicação do Terreno será menor ou igual à unidade ($FMT \leq 1,00$).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 14

1.2. Cálculo do Valor da Construção - VC:

Equação Genérica:

$$VC = AC \times VU \times FO \times ID \times B$$

Onde:

VC – Valor da Construção (R\$);

AC – Área Construída (m²);

VU – Valor Unitário da Construção (R\$/m²);

FO – Fator de Obsolescência;

ID – Índice Diferenciador da Construção;

B – Fator Benfeitorias.

DEFINIÇÃO DOS ELEMENTOS

1.2.1. ÁREA CONSTRUÍDA – AC:

Área total construída de cada edificação existente no lote, obtida através do Banco de Dados Cadastro Técnico Municipal – CTM da Prefeitura de Nova Andradina – MS.

1.2.2. VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO – VUC:

Valor unitário, por metro quadrado, definido para cada tipo de construção existente no CTM, classificadas de acordo com critérios de enquadramento que levam em consideração os respectivos padrões construtivo e de acabamento, ponderados através dos materiais empregados na construção, diferenciado, ainda, pelo número de pavimentos e utilização da edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 15

1.2.3. FATOR DE OBSOLÊNCIA – FO:

Utilizado para a correção do valor da construção em função de sua depreciação associada à idade, ao desgaste físico natural dos materiais e às obsolescências econômica e funcional. Como critério para a mensuração deste fator, adotar-se-á uma conjugação entre a idade físico-funcional da edificação ou a sua idade aparente presumida ou estimada, ambas expressas em anos e o seu estado de conservação, apresentado pela mesma na ocasião do seu cadastramento.

Equação Genérica:

$$FO = 0,99^I \times E$$

Sendo: **I** – Idade físico-funcional/aparente da construção;
E – Estado de Conservação da edificação.

IDADE I	TIPO DE CONSTRUÇÃO	LIMITE
$I = i \times 0,80$	Alvenaria Luxo Alvenaria Média Alta	$FO \geq 0,60$
$I = i \times 1,00$	Alvenaria Média	$FO \geq 0,50$
$I = i \times 1,20$	Alvenaria Média Simples Barracão de Alvenaria Normal Telheiro Metálico	$FO \geq 0,50$
$I = i \times 1,30$	Alvenaria Simples Mista Normal Barracão Normal Telheiro Concreto	$FO \geq 0,40$
$I = i \times 1,40$	Alvenaria Popular Mista Simples Madeira Normal	$FO \geq 0,40$
$I = i \times 1,60$	Madeira Simples Barracão de Madeira Telheiro de Madeira	$FO \geq 0,30$



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 16

i – Idade física indicada no CTM ou Idade aparente estimada (por intervalo de valor, tomando-se para efeito de cálculo o ponto médio do mesmo, com valor arredondado - inteiro)

Tabela Estado de Conservação:

E	CONCEITO				
	ÓTIMO	BOM	REGULAR	PRECÁRIO	SEM VALOR (RUÍNAS)
ÍNDICE	1,00	0,90	0,70	0,40	0,10

Observação:

1. Para as construções com no máximo 1 ano de idade **I = 0 (zero)**;
2. Excetuando-se as edificações em estado de ruínas, O Fator de Obsolência será limitado à 0,30 (70% de depreciação).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 17

1.2.4. ÍNDICE DIFERENCIADOR DA CONSTRUÇÃO – IDC:

Utilizado como terceira componente do valor do imóvel, ajustando-o em função de sua localização. Deverá expressar o nível de comercialização da microrregião em que está inserido, com base no mercado imobiliário local.

MICRORREGIÕES

M U L T I P L I C A D O R E S D E V I A S	0,80	VALOR DE ORIGEM (VO) ATÉ R\$ 40,00
	0,85	VO ACIMA DE R\$ 40,00 ATÉ R\$ 55,00
	0,90	VO ACIMA DE R\$ 55,00 ATÉ R\$ 70,00
	0,95	VO ACIMA DE R\$ 70,00 ATÉ R\$ 85,00
	1,00	VO ACIMA DE R\$ 85,00 ATÉ R\$ 100,00
	1,05	VO ACIMA DE R\$ 100,00 ATÉ R\$ 115,00
	1,10	VO ACIMA DE R\$ 115,00 ATÉ R\$ 125,00
	1,15	VO ACIMA DE R\$ 125,00 ATÉ R\$ 135,00
	1,20	VO ACIMA DE R\$ 135,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 18

1.2.5. FATOR BENFEITORIA – FB:

Utilizado como multiplicador a ser aplicado no valor da construção principal e unidades de acompanhamento ajustando-o ao mercado imobiliário em função da existência da infra-estrutura agregada ao terreno e às edificações caracterizadas pelas benfeitorias complementares. Pode variar de **1,00** à **1,20**, dependendo do somatório de itens, conforma relação abaixo (valores entre parênteses):

$$B = (\Sigma \text{ITENS}) + 1,00$$

BENFEITORIAS COMPLEMENTARES AGREGADAS	PONTUAÇÃO
INTERFONE/PORTEIRO ELETRÔNICO	1 (0,001)
ALARME SIMPLES	2 (0,002)
ALARME MONITORADO	8 (0,008)
CHURRASQUEIRA	5 (0,005)
PORTÃO AUTOMATIZADO	6 (0,006)
SISTEMA DE AQUECIMENTO (GÁS, SOLAR)	13 (0,013)
AR CONDICIONADO/CALEFAÇÃO	2 (0,002)
AR CONDICIONADO CENTRAL	5 (0,005)
QUADRA POLIESPORTIVA SIMPLES	13 (0,013)
QUADRA POLIESPORTIVA COMPLETA C/ ILUMINAÇÃO	25 (0,025)
SALÃO DE FESTAS/JOGOS/GINÁSTICA	40 (0,040)
SAUNA	10 (0,010)
PISCINA COMUM	18 (0,018)
PISCINA COMPLETA	52 (0,052)
Σ TOTAL	200 (0,20)



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 19

OBSERVAÇÃO: EXCEÇÃO: Para os imóveis de Natureza "7" (Condomínios Verticais), o critério de avaliação será:

1) Calcular o Valor do Terreno pela equação demonstrada no item 1.1:

$$VT = AT \times VUT \times FE \times FF \times FG \times FCEN \times FT \times FP \times FMT$$

2) Determinar a Fração de Solo (**FS**), que será obtida através da convenção de condomínio averbada na matrícula do Registro de Imóveis, ou calculada da seguinte forma:

$$FS = (AC_i / AC_{TOTAL}) \times AT$$

AC_i – Área Construída da unidade condominial;
AC_{TOTAL} – Área Construída Total;
AT - Área do Terreno.

3) Calcula-se o valor de cada construção pelos critérios demonstrados anteriormente

4) Calcula-se, então, o Valor do Imóvel (para cada unidade):

4.1) Pela Fórmula 1:

$$VI = \sum_{i=1}^n FS_i + \sum_{i=1}^n (VC_i + VC_{UAi})$$

4.2) Pela Fórmula 2:

$$VI = \sum_{i=1}^n VC_i / 0,85$$

5) Comparam-se os dois resultados obtidos e adota-se como VI final o maior valor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 20

NATUREZA

Os lotes ou parcelas serão distinguidos e caracterizados com base na sua forma de ocupação pelas edificações – territoriais ou prediais, considerando as suas características físicas particulares, de acordo com a **NATUREZA**, com a seguinte classificação:

NATUREZA 0 – Identifica os imóveis territoriais (terrenos vagos);

NATUREZA 1 – Identifica os lotes edificados com apenas uma economia residencial;

NATUREZA 2 – Identifica os lotes edificados com apenas uma economia não residencial;

NATUREZA 3 – Identifica os lotes edificados com mais de uma economia com utilização residencial;

NATUREZA 4 – Identifica os lotes edificados com mais de uma economia com utilização não residencial;

NATUREZA 5 – Identifica os lotes edificados de uso misto (residencial e não residencial);

NATUREZA 6 – Identifica os lotes subdivididos em frações ideais de solo, contendo unidades edificadas agrupadas em condomínios horizontais (casas, sobrados), conforme discriminado em convenção de condomínio devidamente averbada em documento arquivado no cartório de registro de imóveis;

NATUREZA 7 – Identifica os lotes subdivididos em frações ideais de solo, contendo unidades agrupadas em condomínios verticais (apartamentos, kitnets, flats, conjuntos, escritórios e salas comerciais), conforme discriminado em convenção de condomínio devidamente averbada em documento arquivado no cartório de registro de imóveis;

NATUREZA 8 – Identifica os lotes subdivididos em partes ideais (% da área total do terreno).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 21

ANEXO II

VALORES UNITÁRIOS (P/m ²) CONSTRUÇÃO				
TIPO DE CONSTRUÇÃO		N.º PAV	VU (R\$/m ²) RESID	VU (R\$/m ²) NÃO RESID
ALVENARIA				
1.0	ALVENARIA POPULAR	QQUER	161,00	179,20
1.1	ALVENARIA SIMPLES	1 A 3	199,50	229,60
1.1	ALVENARIA SIMPLES	4 OU +	228,90	268,10
1.2	ALV. MÉDIA SIMPLES	1 A 3	247,10	289,80
1.2	ALV. MÉDIA SIMPLES	4 OU +	295,40	364,70
1.3	ALVENARIA MÉDIA	1 A 3	412,30	463,40
1.3	ALVENARIA MÉDIA	4 OU +	472,50	533,40
1.4	ALVENARIA MÉDIA ALTA	1 A 3	480,90	548,10
1.4	ALVENARIA MÉDIA ALTA	4 OU +	548,80	621,60
1.5	ALVENARIA LUXO	1 A 3	539,70	655,20
1.5	ALVENARIA LUXO	4 OU +	613,20	717,50
MADEIRA				
2.0	MADEIRA SIMPLES	QQUER	210,00	252,00
2.1	MADEIRA NORMAL	QQUER	280,00	336,00
MISTA				
3.0	MISTA SIMPLES	QQUER	227,50	273,00
3.1	MISTA NORMAL	QQUER	301,00	361,20
GALPÃO/BARRAÇÃO				
4.0	GALPÃO MADEIRA	QQUER	175,00	210,00
4.1	GALPÃO ALVENARIA/CONCRETO SIMPLES	QQUER	245,00	294,00
4.2	GALPÃO ALVENARIA/CONCRETO NORMAL	QQUER	350,00	420,00
TELHEIRO				
5.0	TELHEIRO MADEIRA	QQUER	94,50	112,00
5.1	TELHEIRO CONCRETO	QQUER	126,00	150,50
5.2	TELHEIRO METÁLICO	QQUER	189,00	227,50



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 22

ANEXO III

MULTIPLICADORES PARA VIAS COM POTENCIAL COMERCIAL OU DIFERENCIAL DE VALORIZAÇÃO										
RELAÇÃO DE LOGRADOUROS										
AVENIDA ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE - CÓDIGO 01										
TRECHO - QUADRAS - FACES									MULTIPLICADOR	
QUADR 1	TRECHO 1	AV EURICO SOARES ANDRADE/RUA JOÃO TEODORO BRAGA								1,45
	QUADRAS	N (PMNA)	263	A						
	TRECHO 2	RUA JOÃO TEODORO BRAGA/AV ALCIDES MENEZES FARIAS								1,30
	QUADRAS	NOVO PAÇO MUNICIPAL	261	262						
	TRECHO 3	AV ALCIDES MENEZES FARIAS/RUA PASTOR JÚLIO FERREIRA DE ALENCAR								1,15
QUADRAS	256	257	258	259	260					
QUADR 2	TRECHO 1	AV EURICO SOARES ANDRADE/RUA CRISTO REI								2,00
	QUADRAS	A1	264	265						
	TRECHO 2	RUA CRISTO REI/RUA PRES JUSCELINO K. DE OLIVEIRA								1,80
	QUADRAS	266	267							
	TRECHO 3	RUA PRES JUSCELINO K. DE OLIVEIRA/AV JOSÉ HEITOR ALMEIDA CAMARGO								1,45
	QUADRAS	268	269							
	TRECHO 4	AV JOSÉ HEITOR ALMEIDA CAMARGO/RUA ONOFRE SOARES LOPES								1,25
	QUADRAS	270	271							
TRECHO 5	RUA ONOFRE SOARES LOPES/RUA ESPÍRITO SANTO								1,15	
QUADRAS	272	273	274							
QUADR 3	TRECHO 1	AV EURICO SOARES ANDRADE/RUA JOÃO TEODORO BRAGA								1,45
	QUADRAS	A2	285	284						
	TRECHO 2	RUA JOÃO TEODORO BRAGA/AV ALCIDES MENEZES FARIAS								1,30
	QUADRAS	283	282	281	280					
	TRECHO 3	AV ALCIDES MENEZES FARIAS/RUA PASTOR JÚLIO FERREIRA DE ALENCAR								1,15
QUADRAS	279	278	277	276	275					
QUADR 4	TRECHO 1	AV EURICO SOARES ANDRADE/RUA CRISTO REI								2,00
	QUADRAS	A3	286	287						
	TRECHO 2	RUA CRISTO REI/RUA PRES JUSCELINO K. DE OLIVEIRA								1,80
	QUADRAS	288	289							
	TRECHO 3	RUA PRES JUSCELINO K. DE OLIVEIRA/AV JOSÉ HEITOR ALMEIDA CAMARGO								1,45
	QUADRAS	290	290A							
	TRECHO 4	AV JOSÉ HEITOR ALMEIDA CAMARGO/RUA ONOFRE SOARES LOPES								1,25
	QUADRAS	291	292							
TRECHO 5	RUA ONOFRE SOARES LOPES/RUA ESPÍRITO SANTO								1,15	
QUADRAS	293	294	295							



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 23

AVENIDA EURICO SOARES ANDRADE - CÓDIGO 02									
TRECHO - QUADRAS - FACES								MULTIPLICADOR	
QUADR 1	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA REDENTOR							1,50
	QUADRAS	A	H (IGREJA)	222					
	TRECHO 2	RUA REDENTOR/AV IVINHEMA							1,30
	QUADRAS	198	174	J					
TRECHO 3	AV IVINHEMA/RUA ANDRÉ LOYER							1,10	
QUADRAS	132	108A	86	64	45	26 (*)	7 (*)		
QUADR 2	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA REDENTOR							1,50
	QUADRAS	A1	244	223					
	TRECHO 2	RUA REDENTOR/AV IVINHEMA							1,30
	QUADRAS	199	175	F					
TRECHO 3	AV IVINHEMA/RUA ANDRÉ LOYER							1,10	
QUADRAS	133	109	87	L	46	27	B		
QUADR 3	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/AV RIO BRILHANTE							1,15
	QUADRAS	A2	306	330	354	378	G		
	TRECHO 2	AV RIO BRILHANTE/RUA ANTÔNIO DUARTE							1,05
QUADRAS	422	446	470	494	515	536			
QUADR 4	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/AV RIO BRILHANTE							1,15
	QUADRAS	A3	307	331	355	379	S		
	TRECHO 2	AV RIO BRILHANTE/RUA ANTÔNIO DUARTE							1,05
QUADRAS	423	447	471	495	516	537			

AVENIDA IVINHEMA - CÓDIGO 04									
TRECHO - QUADRAS - FACES								MULTIPLICADOR	
QUADR 1	TRECHO 1	AV EURICO SOARES ANDRADE/RUA JOAQUIM SAMPAIO NETO							1,15
	QUADRAS	129	130	131	132	152	153	I J	
	TRECHO 2	RUA JOAQUIM SAMPAIO NETO/AV ALCIDES MENEZES FARIAS							1,05
QUADRAS	5 (*)	2 (*)	128	B	150	151			
QUADR 2	TRECHO 1	AV EURICO SOARES ANDRADE/RUA CRISTO REI							1,30
	QUADRAS	133	134	135	F	K	154		
	TRECHO 2	RUA CRISTO REI/AV JOSÉ HEITOR ALMEIDA CAMARGO							1,10
QUADRAS	136	137	138	139	155	156	157 D		

AVENIDA ALCIDES MENEZES FARIAS - CÓDIGO 03									
TRECHO - QUADRAS - FACES								MULTIPLICADOR	
QUADR 1	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/AV IVINHEMA							1,10
	QUADRAS	260	239	NOVA PMNA	215	216	191	192	
		167	168	149	B				



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 24

RUA VEARNI CASTRO - CÓDIGO - 48										
TRECHO - QUADRAS - FACES								MULTIPLICADOR		
QUADR 2	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA SÃO JOSÉ								1,40
	QUADRAS	A1	244	264	245					
QUADR 4	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA RUA SETE DE SETEMBRO								1,20
	QUADRAS	A3	286	307	308					

RUA PROFESSOR JOÃO PAES DE LIMA - CÓDIGO 38										
TRECHO - QUADRAS - FACES								MULTIPLICADOR		
QUADR 2	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA SÃO JOSÉ								1,25
	QUADRAS	264	265	245	246					
QUADR 4	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA RUA SETE DE SETEMBRO								1,15
	QUADRAS	286	287	308	309					

RUA CRISTO REI - CÓDIGO 12										
TRECHO - QUADRAS - FACES								MULTIPLICADOR		
QUADR 2	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA SÃO JOSÉ								1,25
	QUADRAS	265	266	246	247					
QUADR 4	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA RUA SETE DE SETEMBRO								1,15
	QUADRAS	287	288	309	310					

RUA SANTA LÚCIA - CÓDIGO 41										
TRECHO - QUADRAS - FACES								MULTIPLICADOR		
QUADR 2	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA SÃO JOSÉ								1,25
	QUADRAS	266	267	247	248					
QUADR 4	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA RUA SETE DE SETEMBRO								1,15
	QUADRAS	288	289	310	311					

RUA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK DE OLIVEIRA - CÓDIGO 23										
TRECHO - QUADRAS - FACES								MULTIPLICADOR		
QUADR 2	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA SÃO JOSÉ								1,25
	QUADRAS	267	268	248	249					
QUADR 4	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA RUA SETE DE SETEMBRO								1,15
	QUADRAS	289	290	311	312					



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 25

RUA MELVIN JONES - CÓDIGO 31										
TRECHO - QUADRAS - FACES									MULTIPLICADOR	
QUADR 2	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA SÃO JOSÉ								1,15
	QUADRAS	268	269	249	250					
QUADR 4	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA WALTER HUBACHER								1,10
	QUADRAS	290	290A	312	313					

AVENIDA JOSÉ HEITOR ALMEIDA CAMARGO - CÓDIGO 5										
TRECHO - QUADRAS - FACES									MULTIPLICADOR	
QUADR 2	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA SÃO JOSÉ								1,15
	QUADRAS	269	270	250	251					
	TRECHO 2	RUA SÃO JOSÉ/AV IVINHEMA								1,10
QUADRAS	229	230	205	206	181	182	D	158		
QUADR 4	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA WALTER HUBACHER								1,15
	QUADRAS	290A	291	313	314					

RUA MILTON MODESTO - CÓDIGO 34										
TRECHO - QUADRAS - FACES									MULTIPLICADOR	
QUADR 2	TRECHO 1	AV EURICO SOARES ANDRADE/RUA CRISTO REI								1,30
	QUADRAS	244	A1	245	264	246	265			
	TRECHO 2	RUA CRISTO REI/RUA PRES JUSCELINO K DE OLIVEIRA								1,25
	QUADRAS	247	266	248	267					
	TRECHO 3	RUA PRES JUSCELINO K DE OLIVEIRA/AV JOSÉ HEITOR ALMEIDA CAMARGO								1,15
QUADRAS	249	268	250	269						

RUA WALTER HUBACHER - CÓDIGO 50										
TRECHO - QUADRAS - FACES									MULTIPLICADOR	
QUADR 3	TRECHO 1	AV EURICO SOARES ANDRADE/RUA JOÃO TEODORO BRAGA								1,25
	QUADRAS	A2	306	285	305	284	304			
	TRECHO 2	RUA JOÃO TEODORO BRAGA/AV ALCIDES MENEZES FARIAS								1,15
QUADRAS	283	303	282	302	281	300A	280	301		
QUADR 4	TRECHO 1	AV EURICO SOARES ANDRADE/RUA CRISTO REI								1,35
	QUADRAS	A3	307	286	308	287	309			
	TRECHO 2	RUA CRISTO REI/AV JOSÉ HEITOR ALMEIDA CAMARGO								1,15
	QUADRAS	288	310	289	311	290	312	290A	313	
	TRECHO 3	AV JOSÉ HEITOR ALMEIDA CAMARGO/RUA ANAURILÂNDIA								1,10
QUADRAS	291	314	292	315	293	316	294	317		



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 26

RUA JOSÉ DOMINGOS - CÓDIGO 22										
TRECHO - QUADRAS - FACES									MULTIPLICADOR	
QUADR 2	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA SÃO JOSÉ								1,10
	QUADRAS	270	271	251	252					
QUADR 4	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA WALTER HUBACHER								1,15
	QUADRAS	291	292							

RUA ONOFRE GONÇALVES LOPES - CÓDIGO 36										
TRECHO - QUADRAS - FACES									MULTIPLICADOR	
QUADR 2	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA SÃO JOSÉ								1,10
	QUADRAS	271	272	252	253					
QUADR 4	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA WALTER HUBACHER								1,15
	QUADRAS	292	293							

RUA BATAIPORÃ - CÓDIGO 11										
TRECHO - QUADRAS - FACES									MULTIPLICADOR	
QUADR 4	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA WALTER HUBACHER								1,10
	QUADRAS	293	294							

RUA ANAURILÂNDIA - CÓDIGO 7										
TRECHO - QUADRAS - FACES									MULTIPLICADOR	
QUADR 4	TRECHO 1	AV ANTÔNIO JOAQUIM DE MOURA ANDRADE/RUA WALTER HUBACHER								1,05



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 27

ANEXO IV

**CRITÉRIO CLASSIFICAÇÃO POR TIPO DE CONSTRUÇÃO
EDIFICAÇÕES EM ALVENARIA (POR UTILIZAÇÃO)**

1. USO RESIDENCIAL:

1.1. DETALHAMENTO EXTERNO - 40%:

ESTILO ARQUITETÔNICO	4
-----------------------------	----------

- 1** OBSOLETO/ COMUM
- 2** NORMAL
- 4** ARROJADO/ ELABORADO

FACHADA	11
----------------	-----------

- SEM REVESTIMENTO/ CHAPISCO
- 1**
- 3** REBOCO
- 5** PINTURA LÁTEX PVA
- 7** TIJOLO À VISTA
- 9** TEXTURA ACRÍLICA
- 10** GRAFIATO/GRANILHA/CERÂMICA
- 11** PEDRAS ESPECIAIS
- 11** VIDRO TEMPERADO



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 28

ESQUADRIAS DE JANELAS	9
------------------------------	----------

- 2 MADEIRA SIMPLES
- 3 FERRO CANTONEIRA
- 5 FERRO CHAPA DOBRADA (METALON)
- 7 ALUMÍNIO NATURAL
- 7 MADEIRA NOBRE
- 8 ALUMÍNIO ANODIZADO COLORIDO
- 9 PVC

TELHADO	16
----------------	-----------

- 3 CIMENTO AMIANTO (FIBRO-CIMENTO)/ZINCO/PVC
- 6 CERÂMICA NATURAL
- 7 CERÂMICA ESMALTADA
- 9 LAJE IMPERMEABILIZADA
- 13 CONCRETO
- 16 ASFÁLTICA ("SHINGLE")



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 29

1.2. DETALHAMENTO INTERNO - 60%:

FORRO	6
--------------	----------

- 1 SEM FORRO
- 3 MADEIRA SIMPLES (PAULISTA)
- 3 ESTUQUE
- 4 PVC
- 5 LAJE
- 6 GESSO
- 6 MADEIRA NOBRE

PORTAS	9
---------------	----------

- 2 MADEIRA POPULAR
- 4 MADEIRA NORMAL
- 6 FERRO/AÇO
- 9 MADEIRA NOBRE
- 9 VIDRO TEMPERADO

INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS			
TUBULAÇÕES	4	LOUÇAS E METAIS	6

- 1 POPULAR/ APARENTE
- 2 NORMAL (ÁGUA FRIA)
- 3 COMPLETA (ÁGUA Q/F)
- 4 LUXO (C/ HIDRO)
- 1 LINHA POPULAR
- 4 LINHA NORMAL
- 6 LINHA ESPECIAL/LUXO





PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 30

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	6
------------------------------	----------

- 1** INEXISTENTE/PRECÁRIA
- 2** APARENTE
- 4** SEMI-EMBTIDA
- 5** EMBUTIDA/NORMAL
- 6** ESPECIAL/LUXO

PAREDES			
ÁREAS SECAS	5	ÁREAS MOLHADAS	9

- | | |
|----------------------------|----------------------------------|
| 0 SEM REVESTIMENTO | 0 SEM REVESTIMENTO |
| 1 CAIAÇÃO | 1 CHAPISCO |
| 1 CHAPISCO | 2 REBOCO C/ OU S/ PINTURA |
| 2 REBOCO | 3 ½ BARRA ÓLEO |
| 3 PINTURA LÁTEX PVA | 4 PINTURA LÁTEX PVA |
| 4 ACRÍLICO/TEFLON | 5 AZULEJO ½ ALTURA |
| 4 PAPEL DE PAREDE | 6 AZULEJO ATÉ O TETO |
| 5 REVEST ESPECIAIS | 8 CERÂMICA ESPECIAL |
| | 9 MÁRMORE/ GRANITO |





PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 31

PISOS			
ÁREAS SECAS	7	ÁREAS MOLHADAS	8

0	CHÃO BATIDO	0	CHÃO BATIDO
1	CIMENTADO/CONCRETO	1	CIMENTO/CONCRETO
2	LAJOTA	2	LADRILHO
2	CER/CARPET/PAVIFLEX	2	CER LINHA COMERCIAL
3	GRANITINA	4	CERÂMICA ESPECIAL
3	FORRAÇÃO	4	DECORFLEX
4	TACO/PARQUET	5	CERÂMICA EXTRA
4	DECORFLEX	7	PORCELANATO
5	CARPET ESPECIAL	8	MÁRMORE/GRANITO
5	LAM DE MAD/PEDRAS (ARDÓSIA/SÃO TOMÉ/BASALTO)		
5	TÁBUA CORRIDA		
6	PORCELANATO		
7	GRANITO/ MÁRMORE		

2. USO NÃO RESIDENCIAL:

2.1. DETALHAMENTO EXTERNO - 40%:

ESTILO ARQUITETÔNICO		8
2	OBSOLETO/COMUM	
5	NORMAL	
8	ARROJADO/ ELABORADO	



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 32

FACHADA	14
----------------	-----------

- 0 SEM REVESTIMENTO/ CHAPISCO
- 3 REBOCO
- 5 PINTURA LÁTEX PVA
- 6 TIJOLO À VISTA
- 7 TEXTURA ACRÍLICA
- 10 GRAFIATO/GRANILHA
- 12 PEDRAS ESPECIAIS
- 14 VIDRO TEMPERADO

TELHADO	18
----------------	-----------

- 4 CIMENTO AMIANTO (FIBRO-CIMENTO)/ZINCO/PVC
- 8 CERÂMICA NATURAL
- 11 CERÂMICA ESMALTADA
- 12 LAJE IMPERMEABILIZADA
- 15 CONCRETO
- 18 ASFÁLTICA ("SHINGLE")

2.2. DETALHAMENTO INTERNO - 60%:

FORRO	10
--------------	-----------

- 0 SEM FORRO
- 2 MADEIRA SIMPLES (PAULISTA)
- 2 ESTUQUE
- 4 LAJE
- 6 PVC/FORRO EUCATEX/FORRO "PACOTE"
- 8 GESSO
- 10 MADEIRA NOBRE



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 33

PORTAS	10
---------------	-----------

- 2 FERRO/ AÇO
- 3 MADEIRA POPULAR
- 5 MADEIRA NORMAL
- 9 MADEIRA NOBRE
- 10 VIDRO TEMPERADO

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	8
------------------------------	----------

- 0 INEXISTENTE/PRECÁRIA
- 2 APARENTE
- 4 SEMI-EMBTIDA/EMBTIDA SIMPLES
- 6 EMBUTIDA/NORMAL
- 8 ESPECIAL/LUXO

PAREDES	
ÁREAS SECAS	12

- 0 SEM REVESTIMENTO
- 1 CAIAÇÃO
- 2 CHAPISCO
- 4 REBOCO
- 7 PINTURA LÁTEX PVA
- 9 ACRÍLICO/TEFLON
- 10 PAPEL DE PAREDE
- 12 REVEST ESPECIAIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 34

PISOS	
ÁREAS SECAS	20

- 0 CHÃO BATIDO
- 2 CIMENTADO/CONCRETO
- 3 LAJOTA
- 5 CERÂMICA/CARPET/PAVIFLEX
- 5 GRANITINA
- 6 FORRAÇÃO
- 6 TACO/PARQUET
- 6 DECORFLEX
- 8 CARPET ESPECIAL
- 10 LAMINADO DE MAD/PEDRAS (ARDÓSIA/SÃO TOMÉ/BASALTO)
- 12 TÁBUA CORRIDA
- 15 PORCELANATO
- 20 GRANITO/ MÁRMORE



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 35

EQUAÇÃO GENÉRICA:

$$\Sigma (\text{PONTOS DETALHAMENTO EXTERNO}) + \Sigma (\text{PONTOS DETALHAMENTO INTERNO})$$

O resultado da aplicação da equação acima deverá ser arredondado para número inteiro e, posteriormente, enquadrado nos intervalos a seguir:

Critério:

Ex. : 14,50 m - PARA 15,00 m
14,49 m - PARA 14,00 m

INTERVALOS E CLASSIFICAÇÃO PARA EDIFICAÇÕES EM ALVENARIA COM UTILIZAÇÃO RESIDENCIAL

ATÉ 20 PONTOS	ALVENARIA POPULAR
ACIMA DE 20 ATÉ 35 PONTOS	ALVENARIA SIMPLES
ACIMA DE 35 ATÉ 50 PONTOS	ALVENARIA MÉDIA SIMPLES
ACIMA DE 50 ATÉ 80 PONTOS	ALVENARIA MÉDIA
ACIMA DE 80 ATÉ 90 PONTOS	ALVENARIA MÉDIA ALTA
ACIMA DE 90 PONTOS	ALVENARIA ALTA (LUXO)

INTERVALOS E CLASSIFICAÇÃO PARA EDIFICAÇÕES EM ALVENARIA COM UTILIZAÇÃO RESIDENCIAL

ATÉ 20 PONTOS	ALVENARIA POPULAR
ACIMA DE 20 A 30 PONTOS	ALVENARIA SIMPLES
ACIMA DE 30 A 45 PONTOS	ALVENARIA MÉDIA SIMPLES
ACIMA DE 45 A 80 PONTOS	ALVENARIA MÉDIA
ACIMA DE 80 A 90 PONTOS	ALVENARIA MÉDIA ALTA
ACIMA DE 90 PONTOS	ALVENARIA ALTA (LUXO)



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 36

ANEXO V

VALORES UNITARIOS (P/ M2) TERRENOS

SETOR	VALOR	QUADRANTE 1																				
		549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	
1	R\$ 63,00																					
2	R\$ 70,00	75	76	77	78	79	99	100	101	102	103	121	122	123	124	125						
3	R\$ 77,00	145	146	147	148	149	163	164	165	166	167	187	188	189	190	191						
4	R\$ 80,50	211	212	235	236	256	257															
5	R\$ 84,00	213	214	215	237	238	239	258	259	260												
6	R\$ 52,50	1	2	3	20	21	22	39	40	41												
7	R\$ 66,50	58	59	60	80	81	82	106	128													
8	R\$ 59,50	1	2	3	4	5	IGR - SALÃO															
9	R\$ 49,00	4	5	6	7	23	24	25	26	42	43	44	45									
10	R\$ 70,00	61	62	63	64	83	84	85	86	107	108	107A		108A		129	130	131	132			
11	R\$ 80,50	PÇA DES MILTON MALULEI - B							150	151	168	169	170	192	193	194						
12	R\$ 84,00	152	153	I	J	171	172	173	174	195	196	197	198									
141	R\$ 87,50	216	217	218	NOVO PAÇO MUNICIPAL					240	261											
142	R\$ 94,50	219	220	221	222	241	242	243	H	262	N	263	A									



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 37

SETOR	VALOR	QUADRANTE 2																			
		8	9	10	10A		9A		27	27A	28	29	29A								
13	R\$ 52,50																				
14	R\$ 66,50	46	47	48	49	L	M	65	66												
15	R\$ 80,50	87	88	109	110	133	134														
16	R\$ 77,00	89	90	111	112	135	136														
17	R\$ 91,00	F	K	154	175	176	177	199	200	201											
18	R\$ 98,00	223	224	225	244	245	246														
19	R\$ 133,00	A1	264	265																	
20	R\$ 45,50	11	12	13	14	30	31	32	33												
21	R\$ 63,00	50	51	52	67	68	69														
22	R\$ 70,00	91	92	93	113	114	115	137	138	139											
23	R\$ 84,00	155	156	157	D	178	179	180	181												
24	R\$ 94,50	202	203	204	205	226	227	228	229												
25	R\$ 101,50	247	248	249	250																
26	R\$ 126,00	266	267	268	269																
27	R\$ 38,50	15	16	17	18	19	34	35	36	37	38										
28	R\$ 45,50	53	54	55	56	70	71	72	73	94	95	96	97	116	117	118	119	140	141	142	143
29	R\$ 42,00	57	74	98	120	144															
30	R\$ 56,00	158	159	160	161	182	183	184	185												
31	R\$ 45,50	162	186																		
32	R\$ 63,00	206	207	208	209	230	231	232	233												
33	R\$ 52,50	210	234																		
34	R\$ 84,00	251	252																		
35	R\$ 94,50	270	271																		
36	R\$ 77,00	253	254	272	273																
37	R\$ 59,50	255	274																		





PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 38

SETOR	VALOR	QUADRANTE 3																				
38	R\$ 59,50	275	276	296	297	319	320															
39	R\$ 66,50	277	278	279	298	299	300	321	322	323												
40	R\$ 45,50	343	367																			
41	R\$ 49,00	344	345	346	347	368	369	370	371													
42	R\$ 31,50	391	411	435	459																	
43	R\$ 42,00	393	394	395	414	415	438	439														
44	R\$ 38,50	483	484	507	508	509	528	529	530	531												
45	R\$ 21,00	392	412	413	PQE AMBIENTAL				436	437	460	461	462	463	485	486	487	510	511	532		
46	R\$ 84,00	280	281	282	301	300A		302	326													
47	R\$ 91,00	283	284	285	A2	303	304	305	306													
48	R\$ 77,00	324	325	327	328	329	330	348	349	350	351	352	353	354								
49	R\$ 63,00	372	373	374	375	376	377	378	PÇA ANTÔNIO RIQUETTI				396	397	398	399	400	G				
50	R\$ 52,50	418	419	420	421	422	442	443	444	445	446	469	470									
51	R\$ 38,50	488	489	512	513	533	534	416	417	440	441	464	465									
52	R\$ 45,50	493	494	514	515	535	536															
53	R\$ 42,00	466A		466B		467A		467B		468A		468B		490A		490B		491A		491B		492



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 39

SETOR	VALOR	QUADRANTE 4																	
54	R\$ 133,00	A3	286	287															
55	R\$ 126,00	288	289	290	290A														
56	R\$ 105,00	307	308	309	310	311	331	332	333	334	335								
57	R\$ 94,50	312	313	336	337														
58	R\$ 70,00	355	379	S															
59	R\$ 87,50	356	357	358	359	380	381	382	383	401	402	403	404						
60	R\$ 80,50	360	361	384	385	405	E												
61	R\$ 56,00	423	447	471	495														
62	R\$ 66,50	424	425	426	427	428	429	448	449	450	451	452	453	472	473	474	475	476	477
63	R\$ 49,00	516	537	538	539	540	541	542	543										
64	R\$ 52,50	496	497	498	499	500	501	517	518	519	520	521	522						
65	R\$ 94,50	291	292																
66	R\$ 80,50	293	294																
67	R\$ 73,50	316	317	340	341														
68	R\$ 80,50	314	315	338	339														
69	R\$ 56,00	366	390	410															
70	R\$ 63,00	295	318	342															
71	R\$ 66,50	362	363	364	365	386	387	388	389	406	407	408	409						
72	R\$ 59,50	430	431	432	433	454	455	456	457	478	479	480	481						
73	R\$ 52,50	434	458	482	506	527													
74	R\$ 49,00	502	503	504	505	523	524	525	526										
75	R\$ 42,00	544	545	546	547	548													



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 41

SETOR	VALOR R\$	CHÁCARAS E LOTEAMENTO EXTERNOS QUADRILÁTERO PRINCIPAL																										
101	42,00	LOTEAMENTO PARTE CHÁCARAS 171 E 172 - QUADRAS 01 A 06																										
102	52,50	CHÁCARA 10 - COHAB																										
103	7,00	AGROPEVI	COPANA	APMVI	PMNA	DR. TIBA	AZUMA	MOTÓDROMO	ACENA	IESNA	CHARNOSQUE	DR. HERNANDES																
104	5,95	ÁREA ANTIGO AEROPORTO				COOPAVIL	CENTRO ZONÓSES																					
105	28,00	LOTEAMENTO JARDIM DOS UNIVERSITÁRIOS																										
106	31,50	CONJUNTO HABITACIONAL DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS																										
107	5,25	CONESUL/SESC																										
108	4,90	UFMS																										
109	14,00	ÁREA TRIANGULAR/COOVALE																										
110	56,00	CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO RESIDENCIAL VILLANOVA																										
111	24,50	RESIDENCIAL TRINDADE PARK																										
112	17,50	CONJUNTO HABITACIONAL ALVORADA					8	9	10	11	12	13																
113	21,00						1	2	3	4	5	6	7															
114	17,50	CONJUNTO HABITACIONAL DOS PROFESSORES					1	2	3	4	5	6																
115	21,00	VILA SANTO ANTÔNIO																										
116	1,75	GLEBA CONFLUÊNCIA C/ RODOVIA P/ TAQUARUSSÚ E ANEL RODOVIÁRIO																										
117	87,50	JARDIM IMPERIAL				4	5	6	7																			
118	70,00					8	9	10	11																			
	70,00					22	23	24	25																			
120	56,00					1	2	3	15																			
121	42,00	12	13	14	16	17	18	19	20	26																		
122	45,50	LOTEAMENTO PORTAL DO PARQUE					1	2	4	5	6	7	8	13	14	15	16	17	28	29	30	31	32					
123	49,00						3	9	10	11	12	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	33	38	39	40	41		
124	42,00						34	35	36	37	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53						
125	3,50	GLEBAS	6	7	8	9	10	11	PROPRIEDADE JOSÉ ERNALTI																			
126	28,00	COHAB III																										



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 42

SETOR	VALOR R\$	CHÁCARAS E LOTEAMENTO EXTERNOS QUADRILÁTERO PRINCIPAL																						
127	35,00	RESIDENCIAL ARGEMIRO ORTEGA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	PRAÇA			
128	38,50	RESIDENCIAL BELA VISTA	1	2	3	4	5	6	ÁREA INSTITUCIONAL															
129	42,00	RESIDENCIAL BELA VISTA II	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3											
130	5,60	REMANESCENTES CHÁCARAS 02 E 04																						
131	52,50	RESIDENCIAL DURVAL ANDRADE FILHO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
132	56,00	RESIDENCIAL ANTÔNIO ULISSES PINHEIRO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	ÁREA PMNA	RESERVA ISAÚ JAPHET MEDEIROS									
133	10,50	ESTÁDIO MUNICIPAL	CLUBE FUNC. AGROIND. STA HELENA	NATEC	103																			
134	9,45	UNIPETRO	AGESUL																					
135	35,00	LOTES CHÁCARA 100																						
136	21,00	LOTES COM TESTADAS P/ AV. ABRAÃO PASMANIK																						
137	8,40	97	70																					
138	4,20	178																						
139	28,00	FASE II LOTEAMENTO PORTAL DO PARQUE (QUADRAS 01 A 21)																						
140	8,40	ASSOCIAÇÃO CAMPESTRE DE TÊNIS																						
143	5,60	JARDIM TROPICAL																						
144	10,50	DISTRITO INDUSTRIAL JOSÉ MARQUES																						



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA
Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Decreto nº 1.069/2011 Pág. 43

ANEXO VI

FAIXAS RESIDENCIAL				
FAIXA	ALÍQUOTA %	INTERVALO DO VALOR VENAL - R\$		
1	0,3	0,00	A	25.000,00
2	0,45	25.000,00	A	50.000,00
3	0,6	50.000,00	A	75.000,00
4	0,7	75.000,00	A	100.000,00
5	0,8	100.000,00	A	125.000,00
6	0,9	125.000,00	A	150.000,00
7	1	ACIMA DE		R\$ 150.000,00

FAIXAS NÃO RESIDENCIAL				
FAIXA	ALÍQUOTA %	INTERVALO DO VALOR VENAL - R\$		
1	0,35	0,00	A	35.000,00
2	0,5	35.000,00	A	65.000,00
3	0,65	65.000,00	A	90.000,00
4	0,75	90.000,00	A	120.000,00
5	0,85	120.000,00	A	150.000,00
6	1	ACIMA DE		R\$ 150.000,00

FAIXAS TERRITORIAL				
FAIXA	ALÍQUOTA %	INTERVALO DO VALOR VENAL - R\$		
1	0,7	0,00	A	25.000,00
2	1,2	25.000,00	A	45.000,00
3	1,6	45.000,00	A	65.000,00
4	2	ACIMA DE		R\$ 65.000,00