



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO BUTIÁ

Lei 1.069/2015.

ALTERA A LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA SOBRE O IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO DANDO NOVA REDAÇÃO AO CAPÍTULO I E CAPÍTULO II, DO TÍTULO II, DA LEI MUNICIPAL Nº 188/1997, DE 09 DE DEZEMBRO DE 1997.

VALTER ANTÔNIO SEIBERT , Prefeito Municipal em Exercício de São Pedro do Butiá, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte lei municipal:

Artigo 1º - A legislação tributária sobre Imposto Predial e Territorial Urbano do Município de SÃO PEDRO BUTIÁ, prevista Capítulo I e Capítulo II do Título II da Lei Municipal nº 188/1997, de 09 de dezembro de 1997, passa a ser regulamentada pelo disposto na presente Lei.

**CAPÍTULO I
SEÇÃO I
DA INCIDÊNCIA**

Artigo 2º - O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana incide sobre a propriedade, a titularidade, o domínio útil ou a posse, a qualquer título, de imóvel edificado ou não, situado na zona urbana contínua ou descontínua, urbanizável ou de expansão urbana do município.

§ 1º - Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em Lei Municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos dois dos incisos seguintes:

I - meio fio ou calçamento com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento, para distribuição domiciliar;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO BUTIÁ

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 03 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º - São também consideradas como zona urbana as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pela Administração Municipal destinados à habitação, à indústria, ao comércio ou sítios de recreio, mesmo que sejam localizados fora do perímetro urbano.

§ 3º - Ficam ainda sujeitos ao Imposto Predial e Territorial Urbano, independente de sua localização, os imóveis excluídos pela legislação agrária pertinente da tributação incidente sobre a propriedade territorial rural.

§ 4º - Para efeito deste imposto, considera-se:

I - prédio, o bem imóvel no qual exista edificação que possa ser utilizada para habitação ou para o exercício de qualquer atividade seja qual for a sua denominação, forma ou destino.

II - terreno, o bem imóvel:

- a) sem edificação;
- b) em que houver construção paralisada ou em andamento;
- c) em que houver edificação interdita, condenada, em ruína ou em demolição;
- d) cuja construção seja de natureza temporária ou provisória, ou que possa ser removida sem destruição, alteração ou modificação;
- e) que contenha prédios obsoletos que ofereçam perigo na sua utilização.

§ 5º - É considerado integrante do prédio, o terreno de propriedade do mesmo contribuinte localizado junto:

I - a estabelecimentos comerciais, industriais ou de prestação de serviços, desde que necessário e utilizado de modo permanente na finalidade do mesmo;

II - a prédio residencial, desde que convenientemente utilizado ou efetivamente ajardinado.

Artigo 3º - Os prédios ou ampliações não legalizadas ou executadas em desacordo com as normas urbanísticas serão lançadas apenas para efeitos fiscais.

Artigo 4º - O imposto incidirá também sobre o imóvel edificado, mas sem o competente "habite-se", desde que apresente condições de ser habitado segundo



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO BUTIÁ

laudo apresentado pelo setor de engenharia da Prefeitura ou pelo proprietário, sem prejuízo ao que dispõe o artigo 3º.

Artigo 5º - A incidência do imposto independe do cumprimento de quaisquer outras exigências legais, regulamentares ou administrativas, relativas ao imóvel, sem prejuízo das penalidades.

Parágrafo Único. Os lançamentos de que tratam estes artigos não criam direito ao proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título e não excluem a Administração Municipal do direito de exigir a adaptação da edificação às normas e prescrições legais ou a sua demolição, independentemente das sanções cabíveis.

SEÇÃO II
DA BASE DE CÁLCULO E ALÍQUOTAS

Artigo 6º - O Imposto Predial e Territorial Urbano, de que trata esta Lei, é calculado sobre o valor venal total do imóvel, calculado conforme tabelas do Anexo I da presente Lei.

§ 1º - Quando se tratar de prédio, a alíquota para o cálculo do imposto será de 0,30%(zero vírgula trinta por cento);

§ 2º - Quando se tratar de terreno, a alíquota para o cálculo do imposto será de 0,80%(zero vírgula oitenta por cento).

SUB-SEÇÃO I
DO IMPOSTO TERRITORIAL URBANO

Art. 7º A base de cálculo do valor venal de terreno será calculada de acordo com as fórmulas de cálculo constantes no Anexo I, segundo o estabelecido na Planta de Valores Genéricos de Terrenos, constante do Anexo II e pelos respectivos fatores de homogeneização constantes no Anexo I, todos anexos constituindo partes integrantes da presente Lei.

§ 1º - Constituem instrumentos para apuração do Valor Venal dos Imóveis :

I – a Planta de Valores, elaborada por comissão constituída e regulada pelo Executivo Municipal;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO BUTIÁ

- II - preços relativos às últimas avaliações Imobiliárias;
- III- o valor das áreas rurais levando-se em consideração os aspectos Topográficos;
- IV - declaração do contribuinte, quando compatível;
- V - preços correspondentes no mercado imobiliário local;
- VI - outros elementos representativos, que possam ser tecnicamente admitidos.

§ 2º - A Planta de Valores de que trata o inciso I do parágrafo antecedente será revista anualmente pela comissão referida no mesmo inciso.

§ 3º - A Comissão referida no inciso I do parágrafo antecedente será renovada a cada dois anos, sendo composta por:

- I – 01 Vereador escolhido pela Câmara de Vereadores;
- II – 01 representante do comércio escolhido por seus pares;
- III – 01 corretor de imóveis escolhido pelos seus pares;
- IV – 01 representante da Administração escolhido pelo Prefeito Municipal;
- V – 02 servidores municipais, sendo um do Setor de Engenharia e um do Setor de Tributação.

Artigo 8º - O preço do metro quadrado de cada tipo de construção será fixado levando-se em consideração:

- I - a estrutura da construção;
- II - seu acabamento interno e externo;
- III - os valores estabelecidos em contratos de construção;
- IV - natureza, qualidade e estado de conservação dos materiais utilizados;
- V - os preços relativos às últimas transações imobiliárias,
- VI - quaisquer outros dados informativos.

Artigo 9º - O preço do metro quadrado do terreno padrão e o do hectare para a gleba serão fixados levando-se em consideração:

- I - índice médio de valorização;
- II - os preços relativos às últimas transações imobiliárias;
- III - os acidentes naturais e outras características que possam influir em sua valorização ou preço;
- IV - os melhoramentos existentes no logradouro.

§ 1º - As medidas do terreno padrão são de (12x30), 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO BUTIÁ

§ 2º - Gleba é uma área de terrenos igual ou com mais de cinco mil metros quadrados.

§ 3º - No caso de gleba, com loteamento aprovado e em processo de execução considera-se terreno ou lote individualizado aquele situado em logradouro ou parte deste cujas obras estejam concluídas.

§ 4º - Para efeitos de cálculo do valor venal de terreno pelo preço do m² por face de quadra, será considerado o valor:

- I – do trecho do logradouro da situação do imóvel;
- II – do trecho do logradouro correspondente à servidão de passagem, no caso de terreno encravado e, na ausência desta, o do logradouro mais próximo, ou do logradouro ao qual tenha sido atribuído maior valor, em havendo mais de um logradouro de acesso.

Artigo 10 - Os preços do hectare da gleba, do metro quadrado do terreno e de cada tipo de construção bem como do valor venal dos imóveis serão fixados e atualizados anualmente pelo Executivo.

Artigo 11 - Toda a gleba terá seu valor venal reduzido em 20% (vinte por cento) uma vez comprovada sua utilização em exploração extrativo vegetal, agrícola, pecuária ou agro-industrial.

Artigo 12 - O valor venal dos imóveis poderá ser revisado anualmente pelo Executivo obedecido o disposto na presente lei.

Artigo 13 - No cálculo do valor venal do terreno serão aplicados os seguintes fatores de homogeneização, conforme couber:

- I - Fator de Situação;
- II - Fator de Topografia;
- III - Fator de Salubridade;

Artigo 14 - Para efeito do disposto nesta Lei, considera-se:

- I – terreno de esquina, ou mais que uma testada, aquele em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, tendo como testadas duas vias públicas com nomenclaturas distintas
- II – terreno encravado, aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO BUTIÁ

Artigo 15 - Para fins de avaliação venal do terreno, considerado o disposto neste Código, será estabelecida a Planta de Valores Genéricos de Terrenos, contendo fórmulas e critérios de avaliação, de acordo com as normas e métodos estabelecidos no presente Código.

Parágrafo Único - Os preços unitários de cada face de quadra de que trata este artigo deverão ser revistos e atualizados periodicamente, com base nas variações de preços de mercado.

Artigo 16 - Terrenos originados de novos parcelamentos, cujas ruas não estejam contidas na Planta de Valores Genéricos de Terrenos, serão tributados com base no valor do m² da face de quadra da rua com característica semelhante mais próxima, até que nova Planta Genérica de Valores de Terrenos seja instituída.

SUB-SEÇÃO II
DO IMPOSTO PREDIAL URBANO

Artigo 17 - O valor venal da edificação para fins de cálculo do IPTU, será obtido através da multiplicação da área construída pelo preço unitário do respectivo padrão tipológico construtivo, devidamente depreciado de acordo com o estado de conservação sendo:

- I – as áreas edificadas consideradas na projeção horizontal, com exceção das antenas, onde será considerada a metragem linear de projeção vertical.
- II – o preço unitário padrão por m² da área construída, segundo a tipologia e padrão construtivo de acordo com os preços unitários dos diferentes padrões construtivos, constante do Anexo III desta Lei.

Parágrafo Único – Na fixação do preço unitário padrão por m² da área construída para os diferentes padrões construtivos das edificações serão considerados:

- a) valores médios de prédios, segundo transações do mercado imobiliário local;
- b) valores estabelecidos em contratos de construção no Município;
- c) custos unitários básicos da construção civil, informados por órgãos competentes do setor.

Artigo 18 - O valor venal total do imóvel edificado é constituído pela soma do valor do terreno ou fração ideal deste, com o valor da unidade predial, nele existente, devidamente corrigida pelo estado de conservação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO BUTIÁ

Artigo 19 - Para fins de avaliação venal da edificação será fixada uma Planta de Valores Genéricos das Edificações com os preços unitários por m² de área construída para os diferentes padrões construtivos das edificações, constantes no Anexo III, desta Lei, bem como estabelecerá índices genéricos e critérios para sua classificação e normas gerais de aplicação.

Parágrafo Único. Os preços unitários padrão de que trata este artigo, deverão ser revistos periodicamente, com base nas alterações de mercado.

**SUB-SEÇÃO III
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 20 - No cálculo do valor venal de terrenos, nos quais tenham sido edificados prédios compostos de unidades autônomas, além dos fatores de correção aplicáveis de conformidade com as circunstâncias, utilizar-se-á como parâmetro para cálculo a medida da fração ideal com que cada um dos condôminos participar na propriedade condominial.

Parágrafo Único. As edificações que foram construídas de maneira irregular poderão ter suas áreas determinadas a partir da cartografia digital existente.

Artigo 21 - No cômputo da área construída em prédios cuja propriedade seja condominial, acrescentar-se-á à área privativa de cada condômino, aquela que lhe for imputável das áreas comuns em função da quota-parte a ele pertencente.

Artigo 22 - As disposições desta Lei Municipal são extensivas aos imóveis localizados nas áreas urbanizáveis e de expansão urbana que venham a ser criadas.

**SEÇÃO III
DO CONTRIBUINTE E DA INSCRIÇÃO**

Artigo 23 - Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

Artigo 24 - O prédio e o terreno estão sujeitos à inscrição no Cadastro imobiliário, ainda que beneficiados por imunidade ou isenção.

Artigo 25 - A inscrição é promovida:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO BUTIÁ

- I – pelo proprietário;
- II – pelo titular do domínio útil ou pelo possuidor a qualquer título;
- III – pelo promitente comprador;
- IV – de ofício, quando ocorrer omissão das pessoas relacionadas nos incisos anteriores e inobservância do procedimento estabelecido no art. 27.

Artigo 26 - A inscrição de que trata o artigo anterior é procedida mediante a comprovação, por documento hábil, da titularidade do imóvel ou da condição alegada, cujo documento, depois de anotado e feitos os respectivos registros, será devolvido ao contribuinte, ficando cópia arquivada no setor competente.

§ 1º - Quando se tratar de área loteada, a inscrição deverá ser precedida do arquivamento no Cadastro Municipal, da planta completa do loteamento aprovado, na forma da Lei.

§ 2º - Qualquer alteração praticada no imóvel ou no loteamento deverá ser imediatamente comunicada pelo contribuinte ao Cadastro Municipal.

§ 3º - O prédio terá tantas inscrições quantas forem as unidades distintas que o integram, observado o tipo de construção e de utilização.

Artigo 27- Estão sujeitas à nova inscrição, nos termos desta Lei, ou à averbação na ficha de cadastro:

- I – a alteração resultante de construção, aumento, reforma, reconstrução ou demolição;
- II – o desdobramento ou englobamento de áreas;
- III – a transferência da propriedade ou do domínio;
- IV – a mudança de endereço.

Parágrafo Único. Quando se tratar de alienação parcial, será precedida de nova inscrição para a parte alienada, alterando-se a primitiva.

Artigo 28 - Na inscrição do imóvel (prédio ou de terreno) serão observadas as seguintes normas:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO BUTIÁ

I – quando se tratar de prédio:

- a) com uma só entrada, pela face do quarteirão a ela correspondente;
- b) com mais de uma entrada, pela face do quarteirão que corresponder à entrada principal e, havendo mais de uma entrada principal, pela face do quarteirão onde o imóvel apresentar maior testada e, sendo estas iguais, pela de maior valor.

II – quando se tratar de terreno:

- a) com uma frente, pela face do quarteirão correspondente à sua testada;
- b) de esquina, serão tributados pela face de quadra de maior valor, mesmo que o acesso principal ao imóvel seja realizado pela face de menor valor;
- c) encravado, pelo logradouro mais próximo ao seu perímetro;
- d) interno, com mais de uma frente, pelas faces dos quarteirões correspondentes as suas testadas, tendo como profundidade média uma linha imaginária eqüidistantes destas.

Artigo 29 - O contribuinte ou o seu representante legal deverá comunicar, no prazo de 30 (trinta) dias, as alterações de que trata o art. 27, assim como, no caso de áreas loteadas, ou construídas, em curso de venda:

I – indicação dos lotes ou de unidades prediais vendidas a seus adquirentes;

II – as rescisões de contratos ou qualquer outra alteração.

§ 1º - No caso de prédio ou edifício com mais de uma unidade autônoma, o proprietário ou o incorporador fica obrigado a apresentar perante o Cadastro Imobiliário, quando da solicitação do “Habite-se”, a respectiva planilha de áreas individualizadas.

§ 2º - O não cumprimento dos prazos previstos neste artigo ou o fornecimento de informações incorretas, incompletas ou inexatas, que importem em redução da base de cálculo do imposto, determinará a inscrição de ofício, considerando-se infrator o contribuinte;

§ 3º - No caso de transferência da propriedade imóvel, a inscrição será procedida no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro do título no Registro de Imóveis ou simultaneamente com a arrecadação do ITBI.

**SEÇÃO IV
DO LANÇAMENTO**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO BUTIÁ

Artigo 30 - O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana será lançado anualmente, tendo por base a situação física do imóvel ao encerrar-se o exercício anterior.

Parágrafo Único – A alteração do lançamento decorrente de modificação ocorrida durante o exercício será procedida:

I – a partir do mês seguinte:

- a) ao da expedição da Carta de Habitação ou da ocupação do prédio, quando esta ocorrer antes;
- b) ao do aumento, da demolição ou destruição.

II – a partir do exercício seguinte:

- a) ao da expedição da Carta de Habitação, quando se tratar de reforma, restauração de prédio que não resulte em nova inscrição ou, quando resultar, não constitua aumento de área;
- b) ao da ocorrência ou da constatação do fato, nos casos de construção interdita, condenada, em ruína ou clandestina;
- c) nos casos de loteamento, desmembramento ou unificação de terrenos ou prédios.

Artigo 31 - O lançamento será feito em nome sob o qual estiver inscrito o imóvel no Cadastro Imobiliário.

§ 1º - A alteração da inscrição será feita mediante requerimento devidamente justificado perante o Setor de Tributos do Município.

§ 2º - Em se tratando de co-propriedade, constarão da ficha de Cadastro os nomes de todos os co-proprietários, sendo o conhecimento emitido em nome dos mesmos ou em nome de um deles, com a designação “e outros” para os demais.

Artigo 32 - A repartição competente do Município poderá efetivar inscrição cadastral e o lançamento fiscal “ex-offício” de imóveis, quando o contribuinte impedir ou restringir a atuação do agente fiscal ou cadastrador.

SEÇÃO V
DA ISENÇÃO

Artigo 33 São isentos do pagamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO BUTIÁ

I – as entidades cultural, beneficente, hospitalar, recreativa e religiosa, legalmente organizadas, sem fins lucrativos e a entidade esportiva registrada na respectiva Federação;

II – os sindicatos e associações de classe;

III – o proprietário de terreno sem utilização, atingido pelo Plano Diretor da cidade ou declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação, relativamente ao todo ou à parte atingida, mesmo que sobre ele exista construção condenada ou em ruína;

Parágrafo Único - Somente serão atingidos pela isenção prevista neste artigo, nos casos referidos nos incisos I e II, o imóvel utilizado integralmente para as respectivas finalidades das entidades beneficiadas.

Artigo 34 - Os benefícios tributários deverão ser requeridos pelo contribuinte anualmente e serão concedidos mediante comprovação de atendimento a todos os requisitos da presente Lei.

Artigo 35 - Os casos omissos serão regulamentados por Decreto do Executivo.

SEÇÃO VI
DA ARRECADAÇÃO

Artigo 36 - A arrecadação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, correspondente a cada exercício financeiro, proceder-se-á em uma só vez, sendo facultada o pagamento à vista ou em três parcelas, conforme calendário estabelecido pelo Executivo, por Decreto.

§ 1º - Excepcionalmente no exercício de 2015 o desconto para pagamento em parcela única (à vista) será de 15%(quinze por cento).

§ 2º - A partir do exercício de 2016 em diante o desconto será de 10%(dez por cento) para pagamento à vista .

§ 3º - O pagamento poderá ser efetivado em até 03 (três) parcelas mensais e sucessivas, com vencimento estipulado por decreto .

§ 4º - Somente poderão usufruir do direito de parcelamento aqueles contribuintes que efetuarem o pagamento da primeira parcela até a data do vencimento da primeira parcela .



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO BUTIÁ

SEÇÃO VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 37 - O Poder Executivo regulamentará, através de Decreto, a aplicação desta Lei, no que couber.

Artigo 38 - Revogam-se as disposições em contrário, em especial o constante no Capítulo I e Capítulo II da Lei Municipal 188/1997, mais precisamente os artigos 4º ao 29 e Artigos 30 ao 54 da referida lei.

Artigo 39 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2015

ANEXOS:

ANEXO I – FÓRMULAS DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS

ANEXO II – PLANTA DE VALORES GENÉRICOS DE TERRENOS

ANEXO III – PLANTA DE VALORES GENÉRICOS DE EDIFICAÇÕES

ANEXO IV – TIPOLOGIA CONSTRUTIVA

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO PEDRO BUTIÁ, AOS 03 de fevereiro de 2015.

VALTER ANTÔNIO SEIBERT
Prefeito Municipal em Exercício

Registre-se e Publique-se

Clemente Mateus Spohr
Secretario de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO BUTIÁ

ANEXO I

**TABELA DE FÓRMULAS DE CÁLCULO
VALOR VENAL DOS IMÓVEIS**

O Valor Venal do Imóvel será obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{VVI} = \text{VVT} + \text{VVE}$$

Onde:

VVI= Valor Venal do Imóvel

VVT= Valor Venal do Terreno

VVE= Valor Venal da Edificação

FATORES PARA TERRENOS

O valor Venal do terreno será assim determinado:

$$\text{VVT} = \text{AT (FIT)} \times \text{Vm}2\text{t} \times \text{P} \times \text{T} \times \text{CAT}$$

FIT (Fração Ideal de Terreno)= É o quantitativo de terreno distribuído a cada unidade construída dentro do mesmo lote e será apurado através da seguinte formulação:

$$\text{FIT} = \text{At} \times \text{AU} / \text{ATE}$$

Onde:

At=Área do Terreno

AU=Área da Unidade

ATE= Área Total Edificada do Lote

Vm2t= É o Valor do m² de terreno (tabela do anexo II)

S= Situação do terreno dentro da quadra

CAT= Corretivo área terreno

DP= Depreciação Profundidade



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DO BUTIÁ

O fator corretivo de **Posição (P)** é atribuído ao imóvel conforme sua localização dentro da quadra, de conformidade com a tabela e coeficientes abaixo:

Situação do Terreno	Coeficiente de correção
Encravado	0,60
Interno	1,00
Esquina	1,05

O fator corretivo de **Topografia (T)** é atribuído ao imóvel conforme sua declividade dentro da quadra, de conformidade com a tabela e coeficientes abaixo:

Situação do Terreno	Coeficiente de correção
Plano	1,00
Aclive	0,90
Declive	0,80

e) CAT Fator corretivo de área terreno

- Se a área do terreno for > 2.000,00 e < 3.000,00 m², então fg = 0,70
- Se a área do terreno for > 3.001,00 e < 4.000,00 m², então fg = 0,60
- Se a área do terreno for > 4.001,00 e < 5.000,00 m², então fg = 0,55
- Se a área do terreno for > 5.001,00 e < 6.000,00 m², então fg = 0,40
- Se a área do terreno for > 6.001,00 e < 7.000,00 m², então fg = 0,30
- Se a área do terreno for > 7.001,00 e < 10.000,00 m², então fg = 0,20
- Se a área do terreno for > 10.001,00 m², então fg = 0,10

FATORES PARA EDIFICAÇÕES

O valor Venal da edificação será obtido através de aplicação da seguinte fórmula:

$$VVE = AuE \times Vm^2TC_{Padrão} \times Est. \text{ Conservação}$$

Onde:

VVE= Valor Venal da Edificação

AuE= Área da unidade Edificada

Vm² TC = Valor do metro quadrado da tipologia Construtiva

Est. Conservação = coeficiente de depreciação em relação ao estado de conservação e características do Imóvel.

Estado de Conservação:

Estado de Conservação	Coeficiente de correção
Novo/Ótimo	0,90
Bom	0,80
Regular	0,55
Mau	0,40