



JORNAL DO MUNICÍPIO

ANO 18 - Nº 1.008 - SEGUNDA-FEIRA, 30 DE SETEMBRO DE 2013

LEI COMPLEMENTAR Nº 389, de 27 de setembro de 2013.

Dispõe acerca do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e do sistema de avaliação de imóveis no âmbito do Município, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Joinville, no exercício de suas atribuições, faz saber que a Câmara de Vereadores de Joinville aprovou e ele sanciona a presente Lei Complementar:

CAPÍTULO I DA INCIDÊNCIA E DO FATO GERADOR

Art. 1º O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU incide sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou por acessão física, como definido na Lei Civil, quando localizado na zona urbana do Município ou em áreas a ela equiparadas.

Parágrafo único. Considera-se ocorrido o fato gerador da respectiva obrigação tributária no dia 1º de janeiro de cada exercício.

Art. 2º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal de uso e ocupação do solo, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

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

II – abastecimento d’água;

III – sistema de esgoto sanitário;

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

V – escola de ensino fundamental ou posto de saúde, a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do bem imóvel considerado.

§ 1º Ainda que localizados fora da zona urbana, são consideradas urbanas:

I – as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos destinados à habitação, indústria, comércio e/ou prestação de serviço;

§ 2º O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana não incidirá sobre os imóveis loca-

lizados em área urbana que comprovadamente, através de processo administrativo a ser regulamentado por Decreto do Poder Executivo, sejam destinados à exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agro-industrial, nos termos do art. 15 do Decreto-Lei nº 57/1966, além dos destinados à piscicultura.

Art. 3º O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana constitui ônus real e acompanha o bem em todos os casos de transmissão do imóvel ou de direitos reais a ele relativos.

CAPÍTULO II DO CONTRIBUINTE

Art. 4º Contribuinte do imposto é o proprietário do bem imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o possuidor a qualquer título.

CAPÍTULO III DA BASE DE CÁLCULO

Art. 5º A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel – VVI, composto pelas condições do terreno e da edificação.

Parágrafo único. Na determinação da base de cálculo não se considera o valor dos bens móveis mantidos em caráter permanente ou temporário no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Art. 6º O valor venal do imóvel será apurado através dos elementos conhecidos pela Administração Pública Municipal, de acordo com os dados existentes no Cadastro Imobiliário do Município.

Parágrafo único. As mudanças de uso do imóvel, aumento ou diminuição da área edificada, ou qualquer alteração que influencie no montante do imposto a ser lançado deverão ser comunicadas à Unidade de Cadastro Técnico no prazo máximo de 30 (trinta) dias da sua ocorrência, nos termos do art. 36 da Lei nº 1.715/1979 – Código Tributário Municipal.

Art. 7º O requerimento para promover as alterações previstas no artigo 6º deverá ser efetuado através do preenchimento de formulário próprio, na forma física ou virtual.

Parágrafo único. O requerimento mencionado no caput deverá ser efetuado pelo contribuinte ou responsável do imposto, instruído com documentos que comprovem suas alegações, cuja regulamentação se dará por Decreto do Poder Executivo.

Art. 8º O valor venal do imóvel – VVI será determinado através da seguinte fórmula:

$$VVI = VT + VE$$

Onde:

VVI – Valor Venal do Imóvel, expresso em moeda corrente;

VT – Valor do Terreno, expresso em moeda corrente;

VE – Valor da Edificação, expresso em moeda corrente.

Art. 9º O valor do terreno – VT será calculado de acordo com os seguintes critérios:

I – para terrenos com área igual ou menor a 10.000m² (dez mil metros quadrados):

$$VT = (K \times G \times F \times E \times T \times P \times FI \times FSCH)$$

Onde:

VT – Valor do terreno, expresso em moeda corrente;

K – Fator de valorização, em moeda corrente por metro, segundo o local onde se situa o imóvel (Tabela I), obtido através da aplicação da fórmula constante no art. 10, inciso I desta Lei Complementar;

G – Fator geométrico em metro, calculado conforme fórmula descrita no art. 10, inciso II desta Lei Complementar;

F – Fator de valorização pelo número de frentes (Tabela IV);

E – Fator de depreciação para lote encravado (Tabela V);

T – Fator de depreciação em função da topografia – aclave, declive e irregular (Tabela VI);

P – Fator de depreciação em função da pedologia – alagado, brejo, inundável e rochoso (Tabela VII);

FI – Fração ideal do solo da unidade autônoma, calculada conforme fórmula descrita no art. 10, inciso VII desta Lei Complementar;

FSCH – Fração ideal do solo de condomínio horizontal.

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

$$VT = (A \times FC \times VM \times E \times T \times P \times FI \times FSCH)$$

Onde:

VT – Valor do terreno, expresso em moeda corrente;

A – Área do terreno (acima de 10.000m²), em metro quadrado (m²);
FC – Fator de correção (Tabela III);
VM – Valor do metro quadrado em moeda corrente, segundo o local onde se situa o imóvel (Tabela I);
E – Fator de depreciação para lote encravado (Tabela V);
T – Fator de depreciação em função da topografia – aclave, declive e irregular (Tabela VI);
P – Fator de depreciação em função da pedologia – alagado, brejo, inundável e rochoso (Tabela VII);
FI – Fração ideal do solo da unidade autônoma, calculada conforme fórmula descrita no art. 10, inciso VII desta Lei Complementar;
FSCH – Fração ideal do solo de condomínio horizontal.

Parágrafo único. O setor de localização do imóvel na zona urbana, nos termos da Tabela I (Anexo I), está demonstrado no Mapa de Setores (Anexo II), que é parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 10. Os elementos que compõe as fórmulas mencionadas no art. 9º serão determinados do seguinte modo:

I – Fator de valorização (K), em moeda corrente por metro, segundo o local onde se situa o imóvel:

$$K = VM \times Pp$$

Onde:

VM = Valor, em moeda corrente, do metro quadrado dos terrenos conforme localização por setor (Tabela I);
Pp = Profundidade do terreno padrão, que corresponde a 30 (trinta) metros.

II – Fator Geométrico (G), em metro:

$$G = \sqrt{A \times \frac{Tt}{Pp}}$$

Onde:

A = Área do terreno (até 10.000m²), em metro quadrado (m²);
Tt = Testada do terreno, em metro;
Pp = Profundidade do terreno padrão, que corresponde a 30 (trinta) metros.

III – Fator F, referente ao número de frentes do terreno, conforme localização na zona alíquota (Tabela IV);

IV – Fator E, fator de redução do valor do terreno para terrenos sem acesso direto ao logradouro (Tabela V);

V – Fator T, fator de redução do valor do terreno quando este possuir 45 graus de declividade ou aclividade, ou ambos, em relação ao nível do logradouro (Tabela VI);

VI – Fator P, fator de redução do valor do terreno situado em área de alagado, brejo, inundável e rochoso (Tabela VII);

VII – Fator FI, é a fração ideal do solo da unidade autônoma, ou seja, representa a participação de cada unidade autônoma no valor do terreno e é proporcional à área da referida unidade, sendo seu valor, obtido do seguinte modo:

$$FI = a / At$$

Onde:

a = área da unidade autônoma, em metro quadrado (m²);
At = área total da edificação ou somatória das áreas das edificações existentes em um único terreno, em metro quadrado (m²).

VIII – Fator FSCH, é a fração ideal do solo em condomínio horizontal, e seu valor é determinado pela divisão da área do terreno de cada condômino (somatório da área privativa e da parcela correspondente à área comum, de acordo com a instituição do condomínio) pela área total do condomínio;

IX – Fator FC, fator de correção para áreas acima de 10.000m² (Tabela III).

Parágrafo único. Para efeitos de cálculo, será atribuído valor igual a 1 (um) para o fator FI, quando terreno baldio, e para o fator FSCH, quando não se tratar de condomínio horizontal.

Art. 11. O valor da edificação – VE será determinado da seguinte forma:

$$VE = Ac \times Vu \times S \times PEC \times Dc \times H \times HH$$

Onde:

VE – Valor da edificação, em moeda corrente;
Ac – Área construída coberta, compreendendo, além da área da edificação principal, as áreas das edículas, em metro quadrado;
Vu – Valor, em moeda corrente, do metro quadrado (m²) da construção, por tipo e categoria da edificação (Tabela II);
S – Fator de valorização pela existência de sótão (Tabela VIII);
PEC – Fator de valorização ou de depreciação para padrão especial de construção (Tabela IX);
Dc – Fator de depreciação da edificação, segundo o seu estado de conservação (Tabela X);
H – Fator de depreciação, segundo a localização vertical da unidade do prédio (situação da unidade nos andares de um prédio), válido para edifícios comerciais, ou parte deles (Tabela XI);
HH – Fator de valorização, segundo a localização vertical da unidade do prédio (situação da unidade nos andares de um prédio), válido para edifícios residenciais, ou parte deles (Tabela XII).

Parágrafo único. Nos casos em que não há a aplicação dos fatores H e HH, para efeitos de cálculo o valor a ser atribuído será igual a 1 (um).

Art. 12. Para efeitos desta Lei Complementar denomina-se:

I – Terreno, o solo com a sua superfície nua, sem edificação alguma, ou o bem imóvel que contenha:

- a) construção paralisada;
- b) construção interditada, condenada, em ruína ou em demolição;
- c) construção de natureza temporária ou provisória, que possa ser removida sem sua destruição;
- d) edificação considerada inadequada à sua situação, dimensão ou destino;
- e) pavimento assentado diretamente sobre o solo, destinado a estacionamento de veículos, sem edificação específica;
- f) construção em andamento.

II – Edificação, a obra de construção civil incorporada permanentemente ao solo, que possa ser utilizada para habitação ou para o exercício de qualquer atividade, seja qual for a sua denominação, estrutura, forma ou destino, desde que não se configure nenhuma das situações previstas no inciso I deste artigo.

Art. 13. O Manual de Avaliação Imobiliária (Anexo III), que se destina ao esclarecimento e detalhamento das fórmulas e métodos de avaliação que determinam o valor venal do imóvel, faz parte integrante desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IV
DO LANÇAMENTO

Art. 14. O lançamento do imposto, a ser feito pela autoridade administrativa, será anual, com a emissão de documento de cobrança para cada unidade autônoma inscrita no Município, de acordo com a situação existente junto ao Cadastro Imobiliário ao encerrar-se o exercício anterior, e reger-se-á pela lei vigente, ainda que posteriormente modificada ou revogada.

Art. 15. Far-se-á o lançamento em nome do contribuinte conforme Cadastro Imobiliário.

§ 1º No caso de condomínio de terreno não edificado, figurará o lançamento do imposto em nome de um, ou de todos os condôminos, sem prejuízo, no primeiro caso, da responsabilidade solidária dos demais.

§ 2º Os apartamentos, unidades ou dependências com inscrições autônomas terão o lançamento do imposto feito um a um, em nome dos respectivos proprietários-condôminos.

§ 3º Quando o imóvel estiver sujeito a inventário se fará o lançamento do imposto em nome do espólio, e feita a partilha, será transferido para o nome de cada sucessor.

§ 4º Os imóveis pertencentes a espólio, cujo inventário esteja sobrestado, terão o lançamento do imposto feito em nome do mesmo, que responderá pelo tributo até que, julgado o inventário, se façam as necessárias modificações.

§ 5º O lançamento do imposto de imóvel pertencente

à massa falida ou sociedade em liquidação será feito em nome das mesmas, mas os respectivos avisos ou notificações serão enviados aos seus representantes legais, anotando-se os nomes e endereços nos registros.

§ 6º O lançamento do imposto de imóvel pertencente a menor de 18 (dezoito) anos será efetuado em nome deste, devendo, para efeitos de responsabilidade solidária, constar no Cadastro Imobiliário do Município os dados do representante legal.

§ 7º No caso de imóvel objeto de compromisso de compra e venda o lançamento do imposto poderá ser feito em nome do promitente vendedor, do compromissário comprador, ou de ambos.

CAPÍTULO V
DO PAGAMENTO

Art. 16. O pagamento do imposto à vista, nos vencimentos abaixo indicados, ensinará os seguintes descontos a título de benefício fiscal:

I – 10% (dez por cento), se pago no primeiro vencimento;

II – 8% (oito por cento), se pago no segundo vencimento.

§ 1º O pagamento do IPTU poderá ser parcelado, na forma abaixo indicada, sem os descontos de que trata este artigo:

I – em 10 (dez) parcelas, se o valor lançado a título de IPTU for superior a 45% (quarenta e cinco por cento) da Unidade Padrão Municipal – UPM; ou

II – em 4 (quatro) parcelas, se o valor lançado a título de IPTU for inferior a 45% (quarenta e cinco por cento) da Unidade Padrão Municipal – UPM.

§ 2º O prazo de opção pelo parcelamento de que trata o parágrafo anterior se exercerá com o pagamento a partir do primeiro vencimento de cada exercício.

§ 3º No caso considerado nos parágrafos anteriores, cada parcela será considerada individualmente para fins de constituição em mora.

§ 4º Ocorrendo a inadimplência de três parcelas seguidas ou quatro alternadas, o saldo remanescente poderá ser imediatamente inscrito em dívida ativa do Município, desde que não exista condição suspensiva da exigibilidade, independentemente do encerramento do exercício.

§ 5º Os prazos de vencimento do imposto serão anualmente fixados por edital publicado no Jornal do Município.

CAPÍTULO VI
DAS ALÍQUOTAS

Art. 17. Sobre a base de cálculo do IPTU serão aplicadas as seguintes alíquotas, conforme uso e localização do imóvel:

I – para imóveis cujo uso seja residencial:

a) 0,5% (meio por cento), quando se tratar de imóvel com área construída de até 150,00 m²;

b) 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento), quando se tratar de imóvel com área construída superior a 150,00 m² e até 300,00 m²;

c) 0,80% (zero vírgula oitenta por cento), quando se tratar de imóvel com área construída superior a 300,00 m²;

II – para imóveis cujo uso seja não residencial:

a) 1% (um por cento), quando utilizado para fins de serviços e instituições, exceção para os casos previstos na alínea “d” deste inciso;

b) 1,5 % (um e meio por cento), quando utilizado para fins comerciais;

c) 2,5% (dois e meio por cento), quando utilizado para fins industriais;

d) 5% (cinco por cento), quando utilizado para fins de instituição financeira;

III – para terrenos baldios:

a) 2% (dois por cento), para terrenos baldios localizados na Zona Alíquota Z1, identificada no anexo de descrição do perímetro intitulado de Mapa Zona Alíquota;

b) 5% (cinco por cento), para terrenos baldios localizados na Zona Alíquota Z2, identificada no anexo de descrição do perímetro intitulado de Mapa Zona Alíquota;

c) 7% (sete por cento), para terrenos baldios localizados na Zona Alíquota Z3, identificada no anexo de descrição do perímetro intitulado de Mapa Zona Alíquota.

§ 1º Aos imóveis situados em eixo principal e via secundária, será aplicada a alíquota da Zona com a qual o imóvel se confronta.

§ 2º No caso de ausência ou má conservação de calçada, nos imóveis localizados em vias pavimentadas, relacionados nos incisos I e II, caput, deste artigo, incidirão as seguintes alíquotas:

I – 2% (dois por cento), sobre o valor venal dos imóveis de uso residencial;

II – em dobro, sobre o valor venal dos imóveis de uso não residencial.

§ 3º Sobre as situações mencionadas nas alíneas “a” até “e” do inciso I, do artigo 12 desta Lei Complementar incidirá uma das alíquotas relacionadas no inciso III, deste dispositivo, conforme o caso.

§ 4º Sobre os imóveis que possuam obra em andamento (alínea “f” do inciso I do artigo 12) será aplicada a alíquota de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento), incidente sobre o valor venal do terreno.

§ 5º A aplicação da alíquota mencionada no parágrafo 4º deste artigo dependerá de requerimento do interessado, e será aplicada pelo prazo máximo de 3 (três) exercícios, iniciando-se em 1º de janeiro do exercício seguinte aquele em que for expedido o Alvará de Construção, e cessando-se a partir do exercício subsequente àquele em que o imóvel apresentar condições de habitabilidade ou de exercício de quaisquer atividades, caso uma destas situações ocorra antes.

§ 6º Findo o prazo previsto no parágrafo 5º, serão aplicadas as alíquotas previstas no inciso III, caput, deste artigo, conforme o caso, quando:

I – o imóvel não apresentar condições de uso; ou

II – o contribuinte não tiver iniciado as obras.

§ 7º Na hipótese do inciso II, do parágrafo 6º, será efetuado lançamento retroativo para constituir o crédito tributário da diferença do imposto pelo período no qual o contribuinte valeu-se da alíquota diferenciada.

§ 8º A alíquota diferenciada, prevista no parágrafo 4º, será aplicada para Alvarás de Construção emitidos a partir de 1º de janeiro de 2014.

§ 9º Será de 0,5% (meio por cento) a alíquota sobre o valor venal dos imóveis baldios não edificáveis por imposição legal.

§ 10. Para enquadramento do terreno na condição prevista no parágrafo 9º será necessário prévio parecer técnico, a ser emitido pelo órgão que tenha competência à análise da situação impeditiva à edificação, dentre os seguintes, conforme o caso:

a) Fundação Municipal do Meio Ambiente – FUNDEMA;

b) Fundação Instituto de Pesquisa e Planejamento para o Desenvolvimento Sustentável de Joinville – IPPUJ;

c)Secretaria de Infraestrutura Urbana – SEINFRA; ou

d)Secretaria de Administração.

§ 11. As siglas mencionadas no inciso III deste artigo estão demonstradas no Mapa de Zona Alíquota (Anexo IV), que é parte integrante desta Lei Complementar.

Art 18. Em havendo dúvida quanto ao uso do imóvel, serão adotados os seguintes critérios:

§ 1º Os imóveis novos, ainda não ocupados/locados, ou aqueles que deixarem de ser ocupados, serão classificados com o uso conforme indicação constante no projeto construtivo aprovado.

§ 2º Na falta de projeto construtivo aprovado, quando um imóvel com finalidade não residencial deixar de ser utilizado, será mantido o uso conforme classificação do último usuário, podendo haver alteração, assim que vier a ser novamente ocupado, mediante comprovação junto à Secretaria da Fazenda.

§ 3º Quando um imóvel com edificação com característica residencial tiver parte do imóvel desmembrado em unidade autônoma utilizada para fins não residenciais, e esta deixar de ser utilizada, se adotará o critério do parágrafo 2º, ou poderá retornar à condição de uso residencial, mediante incorporação física (unificação) daquele espaço.

§ 4º Se o imóvel com característica residencial estiver utilizado/locado integralmente para atividade não residencial, ao ficar desocupado, retornará à condição de residencial.

§ 5º O enquadramento do imóvel de acordo com o uso será efetuado com base nas informações e documentos fornecidos pelo contribuinte, sem prejuízo da verificação in loco, caso necessário.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. Os pedidos de revisão, nos casos em que o contribuinte não concorde com o lançamento do IPTU, deverão ser efetuados dentro do prazo fixado anualmente no edital de notificação de lançamento, sob pena de preclusão do direito à revisão administrativa.

§ 1º Fica suspensa a exigibilidade do crédito tributário correspondente ao IPTU, nos termos do art. 151, inciso III, do Código Tributário Nacional, quando o contribuinte ingressar tempestivamente com o pedido de revisão do lançamento, enquanto este estiver pendente de análise por parte da Administração Pública Municipal.

§ 2º Nos casos em que restar comprovado equívoco da Administração Pública Municipal, o contribuinte terá até 30 (trinta) dias, contados da data da ciência da decisão administrativa, para efetuar o pagamento do imposto sem que haja incidência de correção monetária, juros de mora ou multa, podendo optar pelo pagamento em parcela única, fazendo jus ao percentual de desconto previsto no inciso I, do art. 16 desta Lei Complementar, ou optar pelo parcelamento previsto no § 1º do mesmo artigo, porém, em número de parcelas compatíveis com o término do exercício correspondente ao lançamento.

§ 3º Nos casos em que a decisão administrativa for desfavorável ao contribuinte, o contribuinte terá até 30 (trinta) dias, contados da data da ciência da decisão administrativa, para efetuar o pagamento do imposto devidamente corrigido e acrescido de juros de mora, não incidindo nenhum dos benefícios prescritos no art. 16 desta Lei Complementar.

§ 4º Todo o pedido de revisão de lançamento do IPTU que decorrer da falta de atualização cadastral do contribuinte, nos termos do § 1º, do art. 6º não será considerado equívoco da Administração Pública Municipal para os efeitos do § 2º deste artigo, aplicando-se, assim, o disposto no § 3º.

§ 5º O Poder Executivo terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para análise e conclusão dos pedidos de revisão, a contar da data de seu protocolo. Art. 20. Anualmente o Poder Executivo fixará por decreto a atualização dos valores constantes nas Tabelas

I e II do Anexo I desta Lei Complementar, de acordo com o índice de atualização monetária adotado pelo Município.

Parágrafo único. O disposto no caput aplica-se, inclusive, em relação aos valores publicados nesta Lei Complementar.

Art. 21. Os casos omissos nesta Lei Complementar e no Manual de Avaliação Imobiliária serão resolvidos pela Secretaria da Fazenda, tomando por base os elementos conhecidos pela Administração, inclusive pelos dados existentes na Unidade de Cadastro Técnico.

Art. 22. Aplicam-se, subsidiariamente, e no que couber, as disposições constantes na Lei nº 1.715, de 31 de dezembro de 1979, não reproduzidas nesta Lei Complementar.

Art. 23. Esta Lei Complementar entra em vigor em 1º de janeiro de 2014.

Art. 24. Revogam-se os artigos 11 e 42 a 55 da Lei Municipal nº 1.715, de 31 de dezembro de 1979, o art. 2º da Lei Complementar nº 35, de 23 de dezembro de 1996, a Lei Complementar nº 317, de 29 de setembro de 2.010, e o inciso IV, do art. 2º, da Lei Complementar nº 79, de 22 de dezembro de 1999.

Udo Döhler
Prefeito Municipal

Nelson Corona
Secretário da Fazenda

ANEXO I

TABELA I

PLANTA DE VALORES PARA LANÇAMENTO DO IPTU

VALOR DO M² POR SETOR	
SETOR	VM
01	R\$ 1.161,23
02	R\$ 580,64
03	R\$ 438,99
04	R\$ 325,68
05	R\$ 240,77
06	R\$ 155,83
07	R\$ 99,16
08	R\$ 70,79
09	R\$ 56,67
10	R\$ 42,52
11	R\$ 35,43
12	R\$ 29,42
13	R\$ 21,24
14	R\$ 15,56
15	R\$ 12,79
16	R\$ 9,97
17	R\$ 7,10
18	R\$ 5,72
19	R\$ 4,25
20	R\$ 2,86
ZR	R\$ 0,74

TABELA II
CUSTO UNITÁRIO DE REPRODUÇÃO (Vu)
POR TIPO E CATEGORIA,
EM MOEDA CORRENTE, POR METRO QUADRADO

A – Concreto, Alvenaria, Metálica					
	PRECÁRIO	POPULAR	MÉDIO	FINO	LUXO
1. Casa	169,95	290,09	476,03	645,97	849,68
2. Apartamento	0,00	339,90	543,63	713,56	906,36
3. Escritório	0,00	290,08	476,03	645,97	849,68
4. Loja	0,00	290,08	476,03	645,97	849,68
5. Galpão	102,35	169,95	272,26	339,90	442,24
6. Telheiro	56,67	102,35	169,95	203,76	272,26
7. Indústria	0,00	237,54	339,90	476,03	612,16
8. Especial/Outros	0,00	272,26	407,50	543,63	713,56

B – Madeira Simples, Madeira Especial	
---------------------------------------	--

	PRECÁRIO	POPULAR	MÉDIO	FINO	LUXO
1. Casa	102,35	168,95	237,54	339,90	476,03
2. Escritório	0,00	168,95	237,54	339,90	476,03
3. Loja	102,35	168,95	237,54	339,90	476,03
4. Galpão	56,67	102,35	136,14	203,76	272,26
5. Telheiro	33,82	67,63	102,35	158,96	169,95
6. Indústria	0,00	136,14	203,76	272,26	373,68
7. Especial/Outros	0,00	169,95	237,54	339,90	476,03

TABELA III Fatores de Correção para áreas maiores que 10.000 m² (Fator de Gleba)		
Limite Inicial (em m²)	Limite Final (em m²)	Fator de Correção (FC)
10000,1	12000	0,746
12001	14000	0,720
14001	16000	0,695
16001	18000	0,670
18001	20000	0,645
20001	22000	0,625
22001	24000	0,606
24001	26000	0,590
26001	28000	0,575
28001	30000	0,562
30001	32000	0,553
32001	34000	0,542
34001	36000	0,532
36001	38000	0,523
38001	40000	0,515
40001	42000	0,507
42001	44000	0,502
44001	46000	0,495
46001	48000	0,487
48001	50000	0,480
50001	55000	0,467
55001	60000	0,457
60001	65000	0,447
65001	70000	0,437
70001	75000	0,429
75001	80000	0,422
80001	85000	0,413
85001	90000	0,408
90001	95000	0,401
95001	100000	0,395
100001	120000	0,380
120001	140000	0,368
140001	160000	0,357
160001	180000	0,348
180001	200000	0,339
200001	250000	0,323
250001	300000	0,315
300001	350000	0,310
350001	400000	0,307
400001	450000	0,303
450001	500000	0,300
500001	600000	0,297
600001	700000	0,295
700001	800000	0,293
800001	900000	0,290
900001		0,288

TABELA IV Fator Número de Frentes (F)		
Zona Alíquota	Nº Frentes	Fator (F)
1 e 2	1,00	1,00
1 e 2	2,00	1,05
1 e 2	3,00	1,10
1 e 2	4,00	1,20
3	1,00	1,00
3	2,00	1,20
3	3,00	1,50
3	4,00	2,00

TABELA V Posição na Quadra (E)	
Encravado Fator (E) = 0,60	
Esquina/Meio de Quadra/Fundos Fator (E) = 1,00	

TABELA VI Topografia (T)	
Active/Declive/Irregular (ambos) Fator (T) = 0,70	
Plano Fator (T) = 1,00	

TABELA VII Pedologia (P)	
Rochoso/Inundável/Alagado/Brejosos Fator (P) = 0,70	
Normal Fator (P) = 1,00	

TABELA VIII Fator de Sótão (S)	
Campo Sótão	Fator (S)
Não Tem	1,00
Utilizável/Habitável	1,10

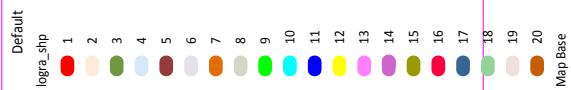
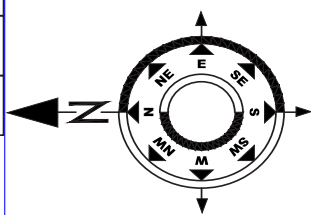
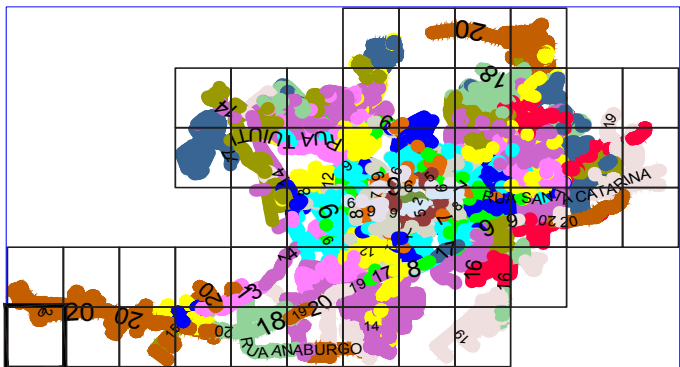
TABELA IX Padrão Especial de Construção (PEC)	
Campo Padrão Especial	Fator (PEC)
Madeira Folha Dupla/Enxaimel	1,50
Conjunto Popular	0,70
Sem Padrão Especial	1,00

TABELA X Depreciação/Conservação (Dc)	
Estado Conservação	Fator (Dc)
Boa	1,00
Regular	0,80
Má	0,50

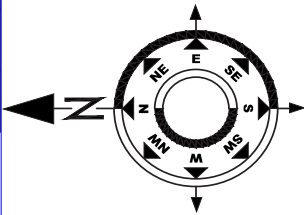
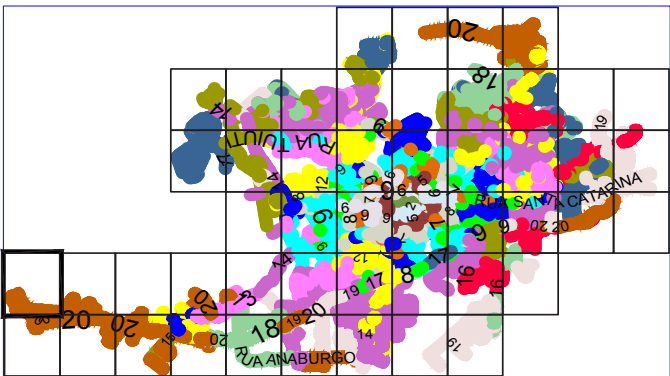
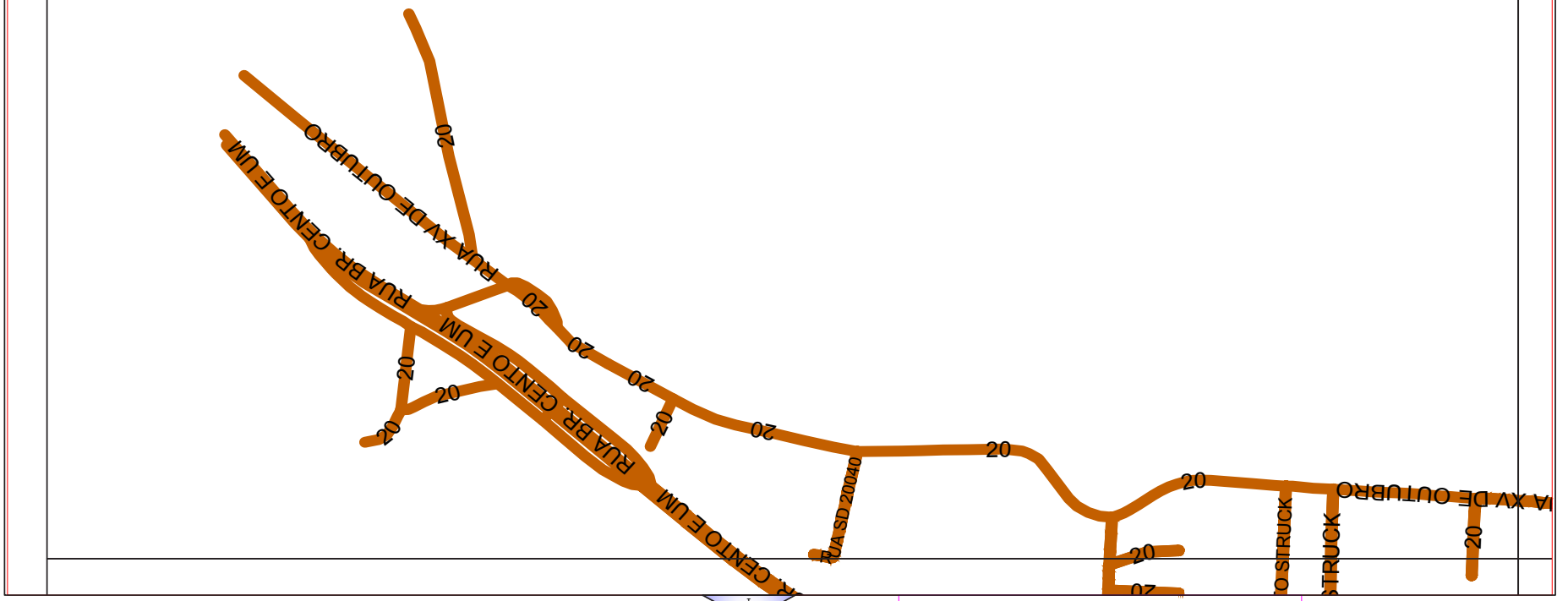
TABELA XI Fator de Localização Vertical – H Uso Comercial	
Posição	Fator
Sub-solo	0,75
Térreo/Sobre-loja	1,00
Andar	Fator
1º a 3º	0,95
4º a 6º	0,90
7º a 10º	0,85
Acima de 10º	0,80

TABELA XII Fator de Localização Vertical – HH Uso Residencial	
Andar	Fator
1º a 3º	1,00
4º a 7º	1,20
8º ou mais	1,10

ANEXO II - MAPA DE SETORES



 Prefeitura Municipal de Joinville Unidade Cadastral Técnico - UCT	
Planta Setores IPTU - 2013	
Folha	Nome do Arquivo: nome do arquivo Executado por: funcionario do sistema
1	Escala: 1:10.000
Data: Setembro/2013	



Default

logra_shp

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

Map Base

Prefeitura Municipal de Joinville
Unidade Cadastro Técnico - UC'T



Planta Setores IPTU - 2013

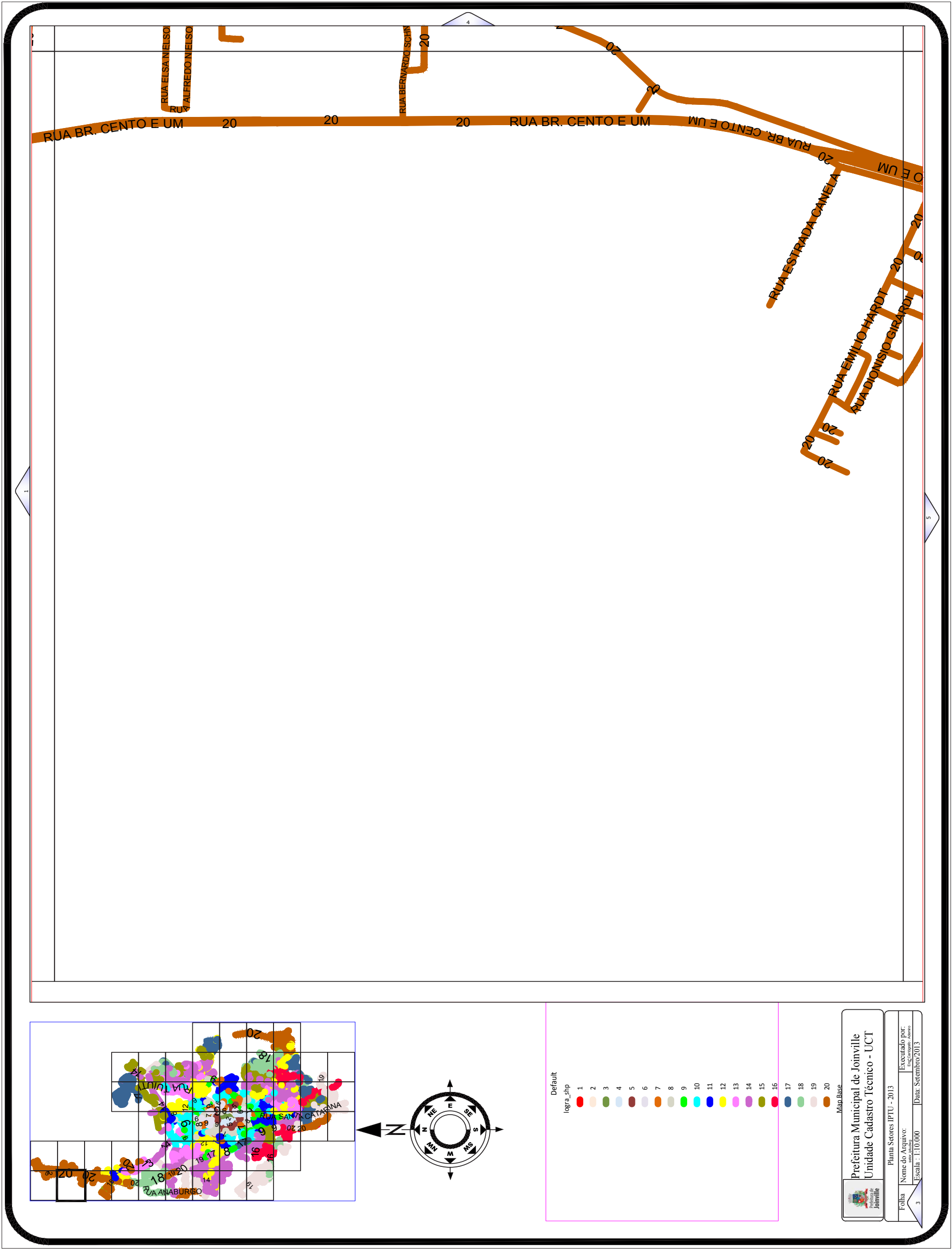
Folha 2

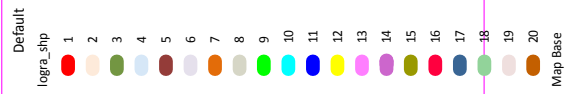
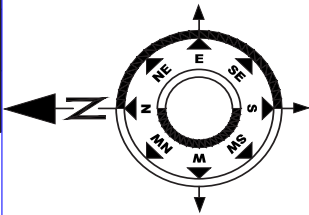
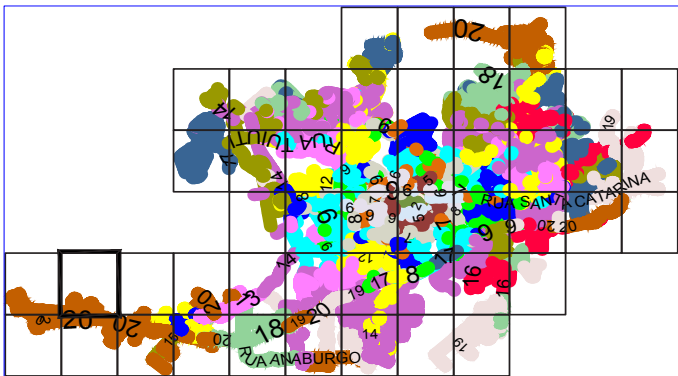
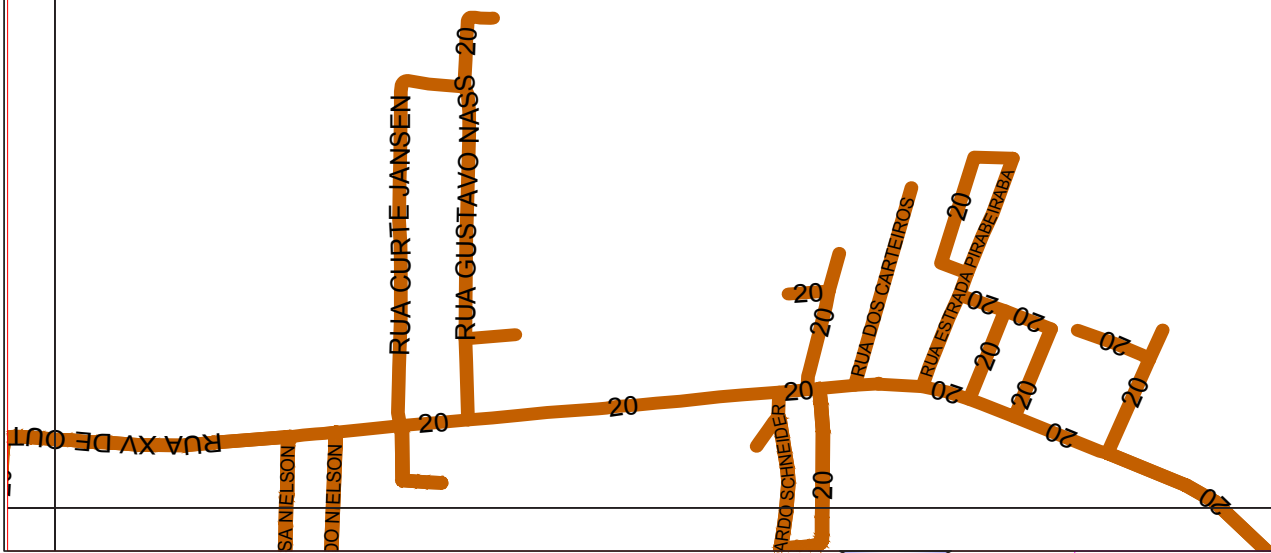
Nome do Arquivo:

Eng:Carvalho - Acervo

Data: Setembro/2013

Escala: 1:10.000





Prefeitura Municipal de Joinville
Unidade Cadastro Técnico - UCT

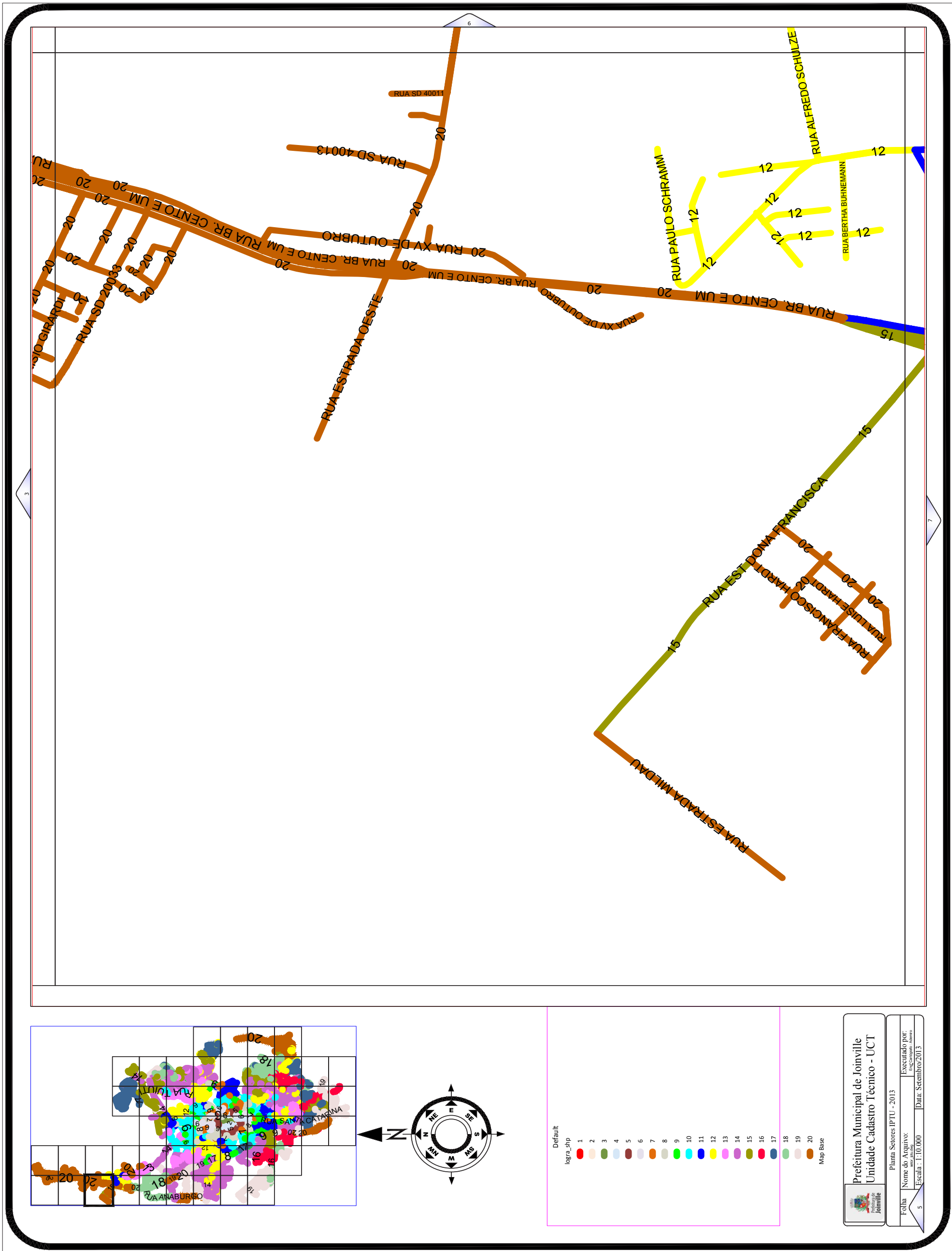
Planta Setores IPTU - 2013

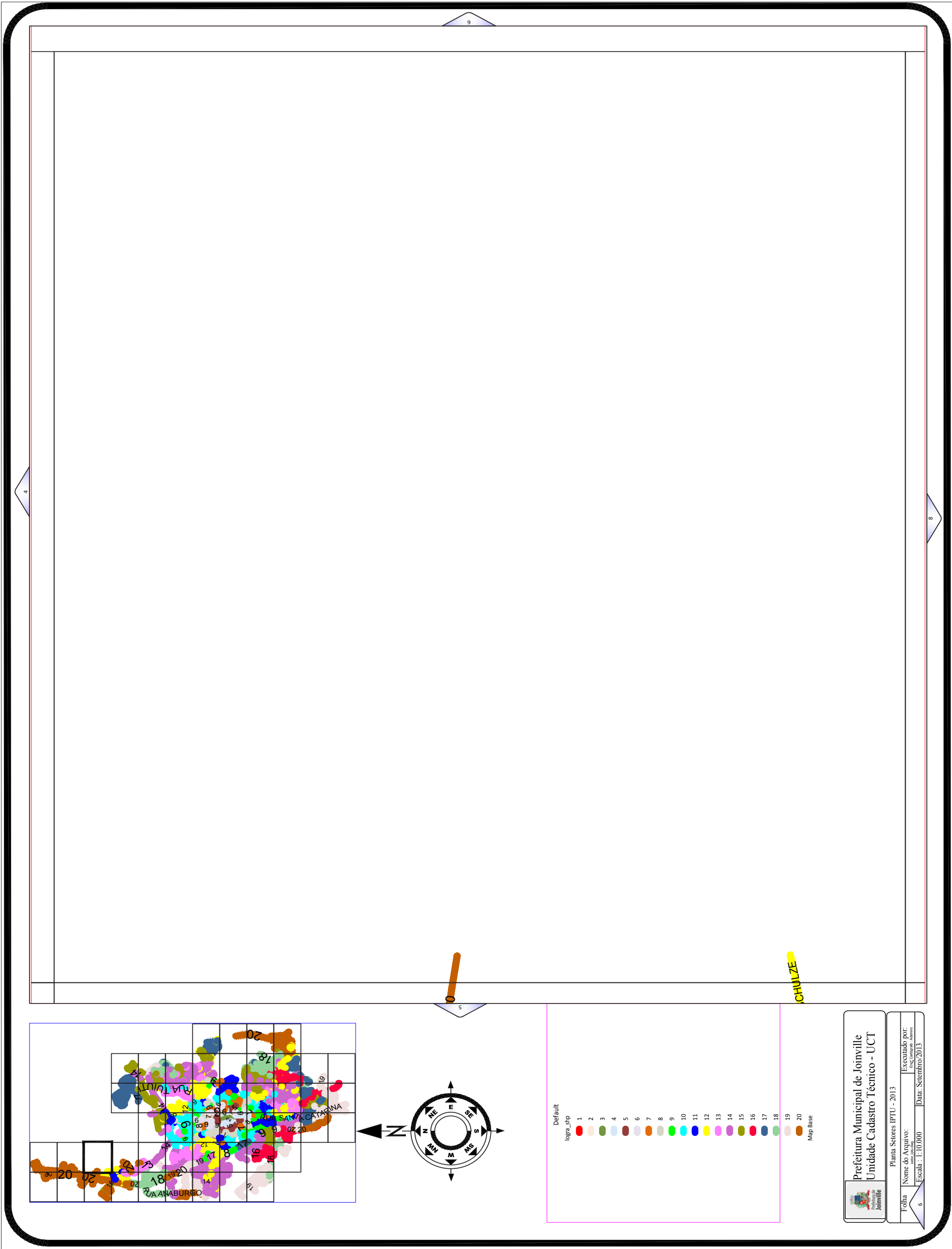
Folha Nome do Arquivo: ENC Cadastro Joinville

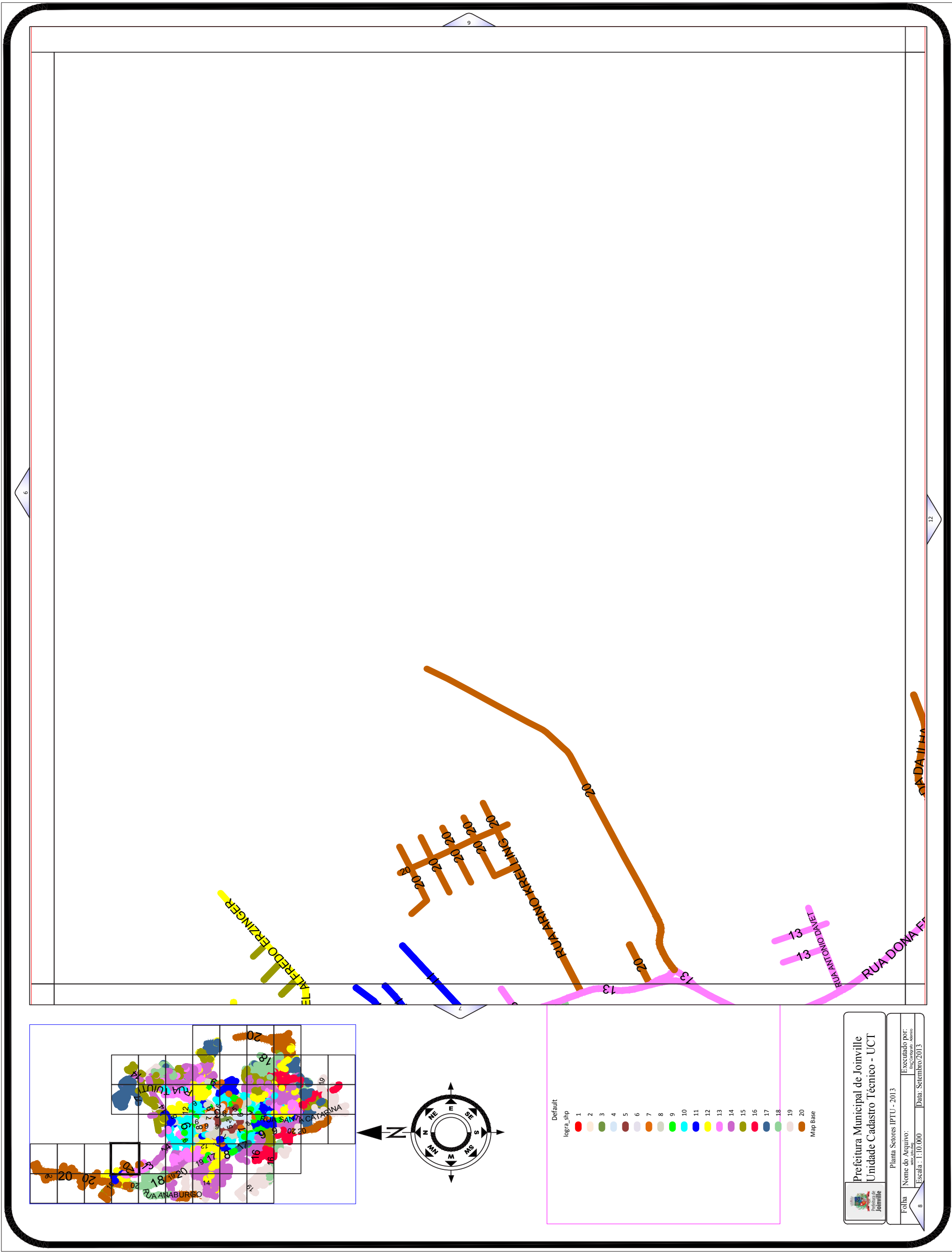
Executado por: ENC Cadastro Joinville

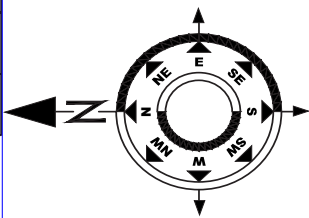
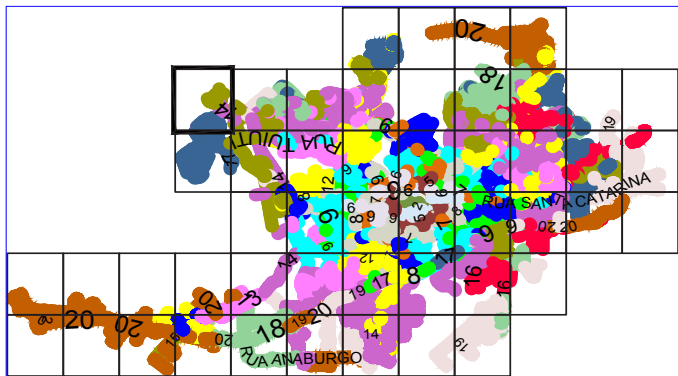
Escala: 1:10.000

Data: Setembro/2013









Default

logra_ship

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

Prefeitura Municipal de Joinville
Unidade Cadastro Técnico - UCT

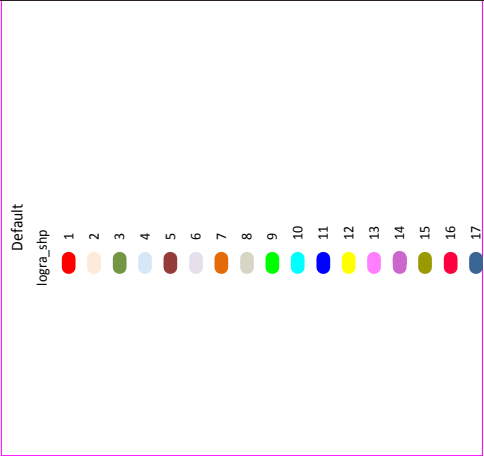
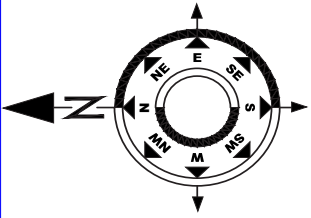
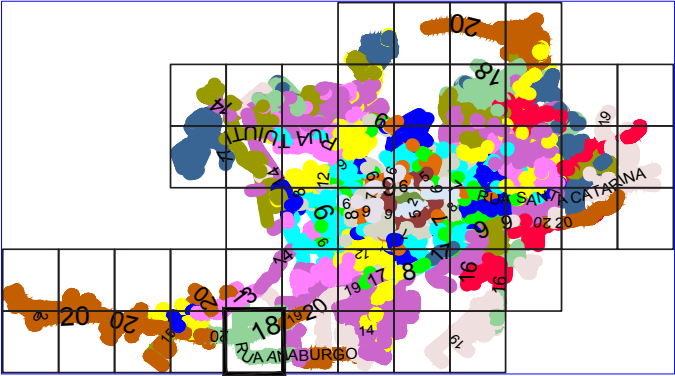
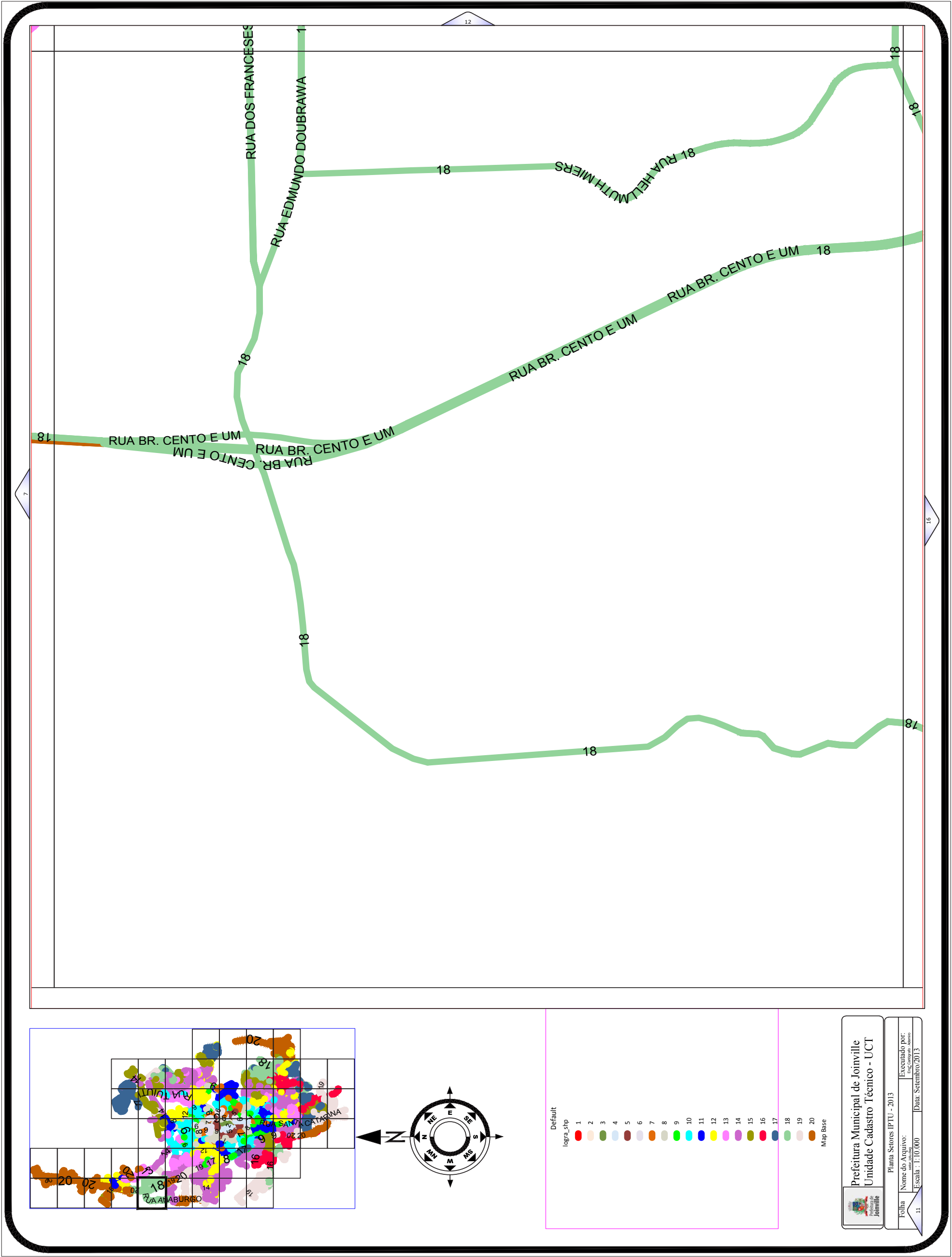
Planta Setores IPTU - 2013

Nome do Arquivo: **logra_ship**

Executado por: **Eng.º Carlos Roberto**

Escala: 1:10.000

Data: Setembro/2013



Prefeitura Municipal de Joinville
Unidade Cadastro Técnico - UCT

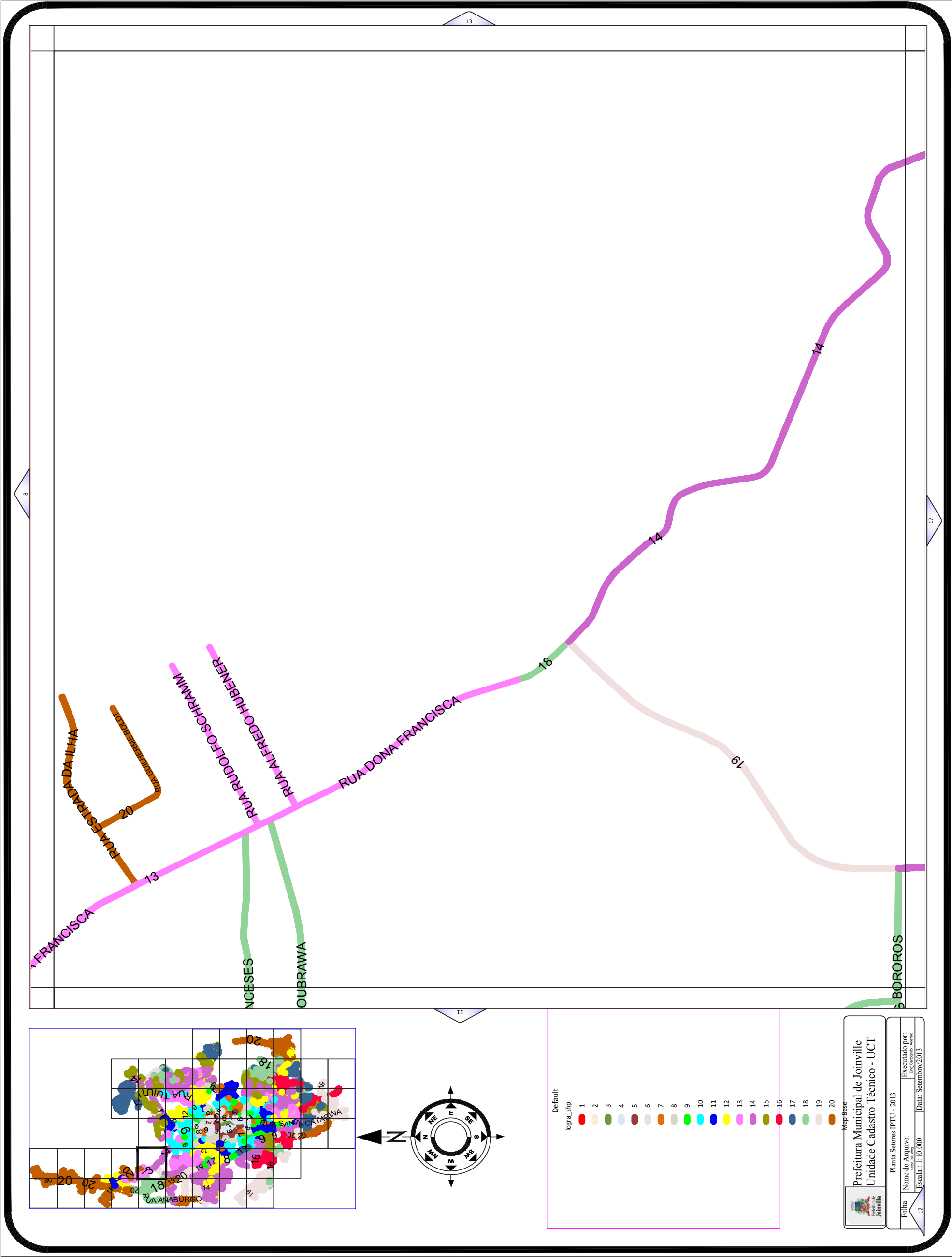
Planta Setores IPTU - 2013

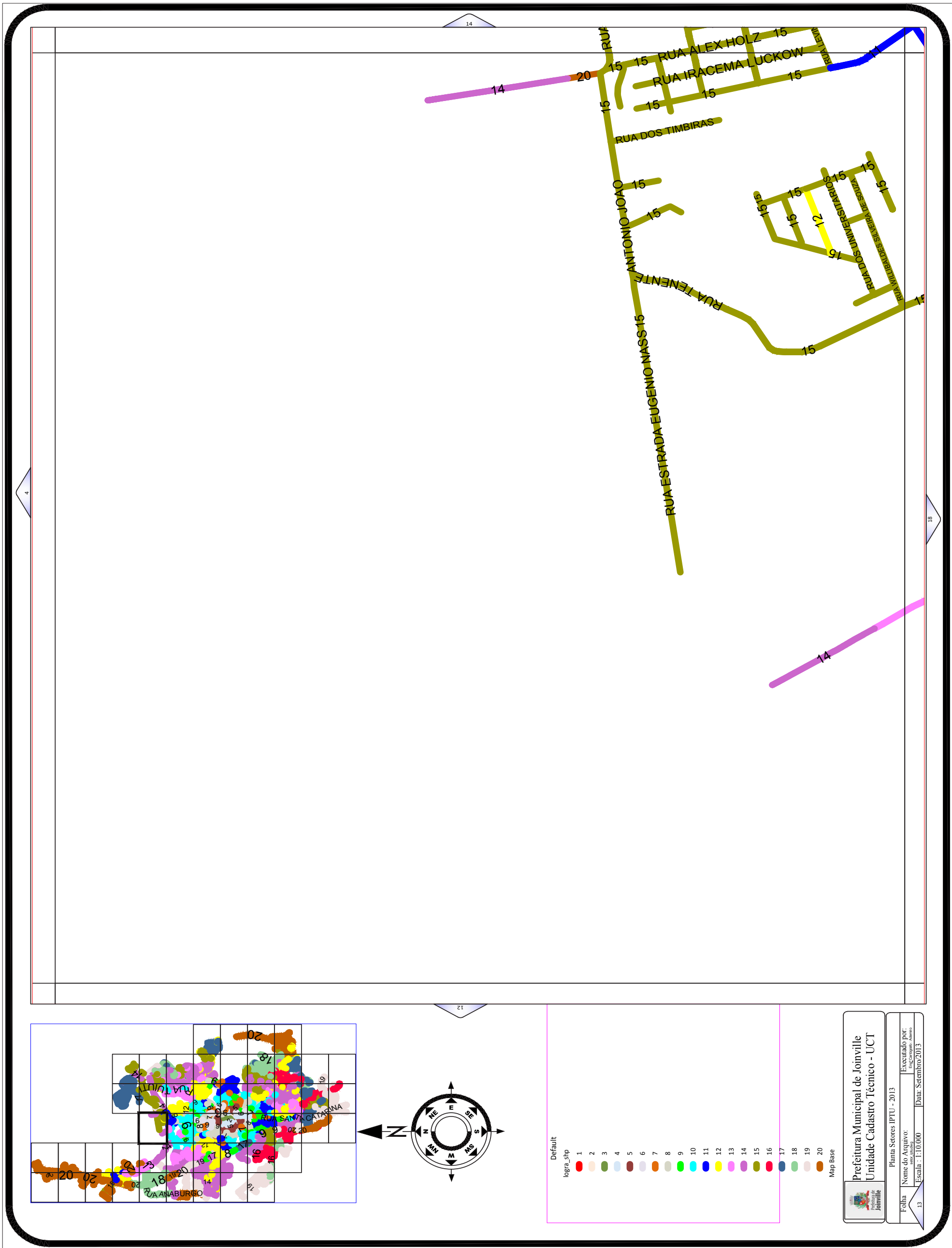
Nome do Arquivo: Executado por: Eng. Cassiano de Jesus

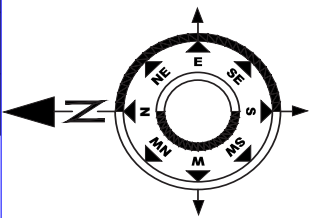
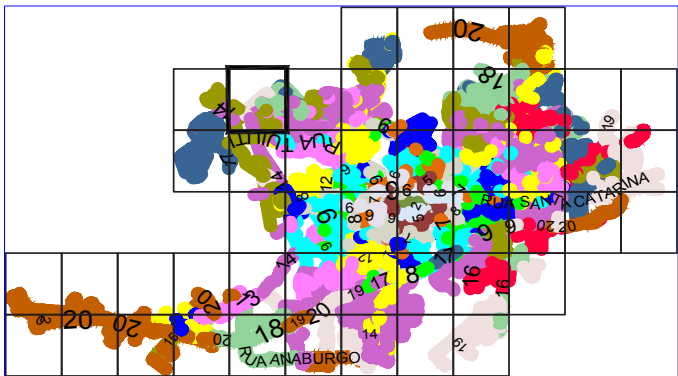
Folha: 11

Escala: 1:10.000

Data: Setembro/2013







Default

logra_shp

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

MapBase



Prefeitura Municipal de Joinville
Unidade Cadastro Técnico - UCT

Folha 15

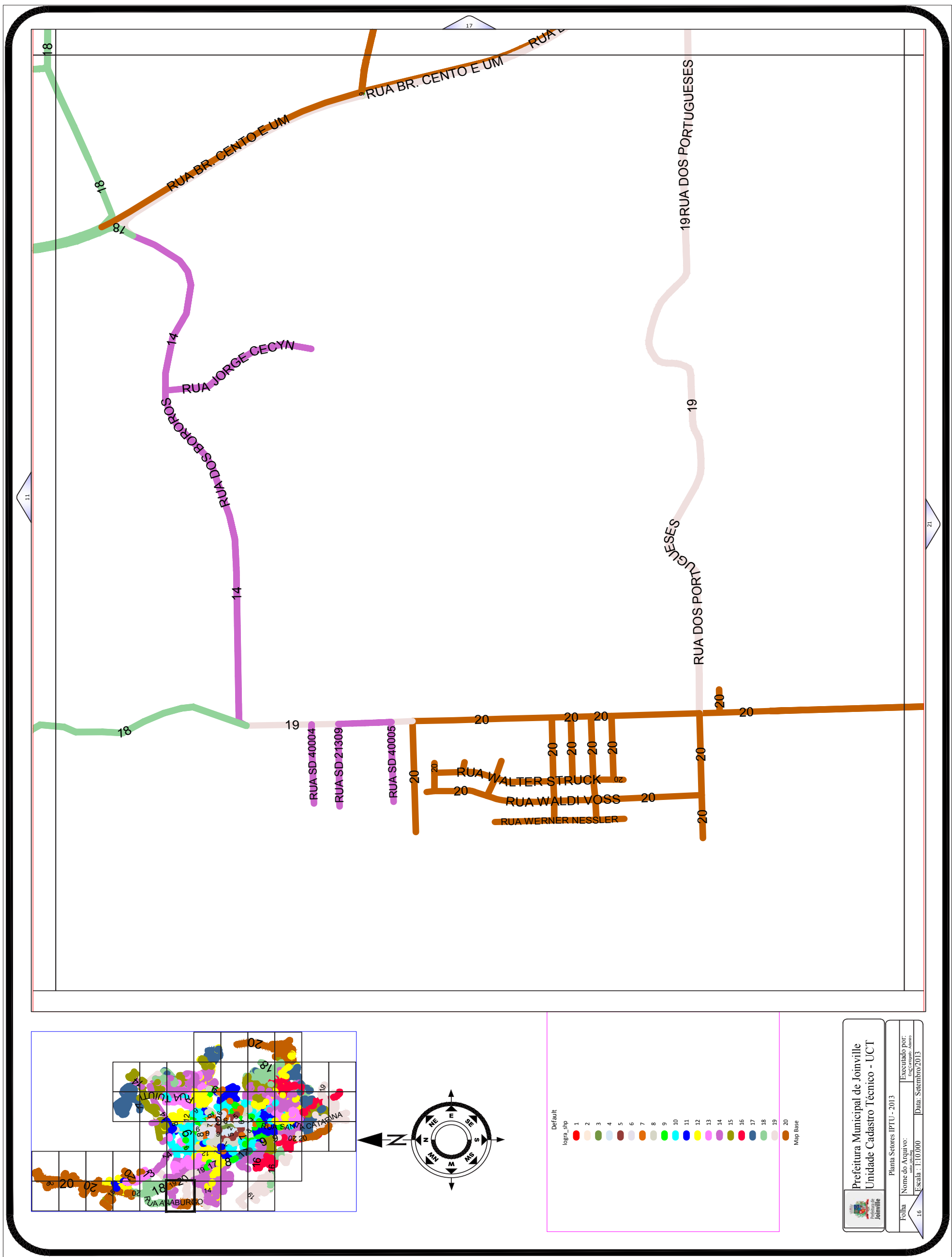
Nome do Arquivo:

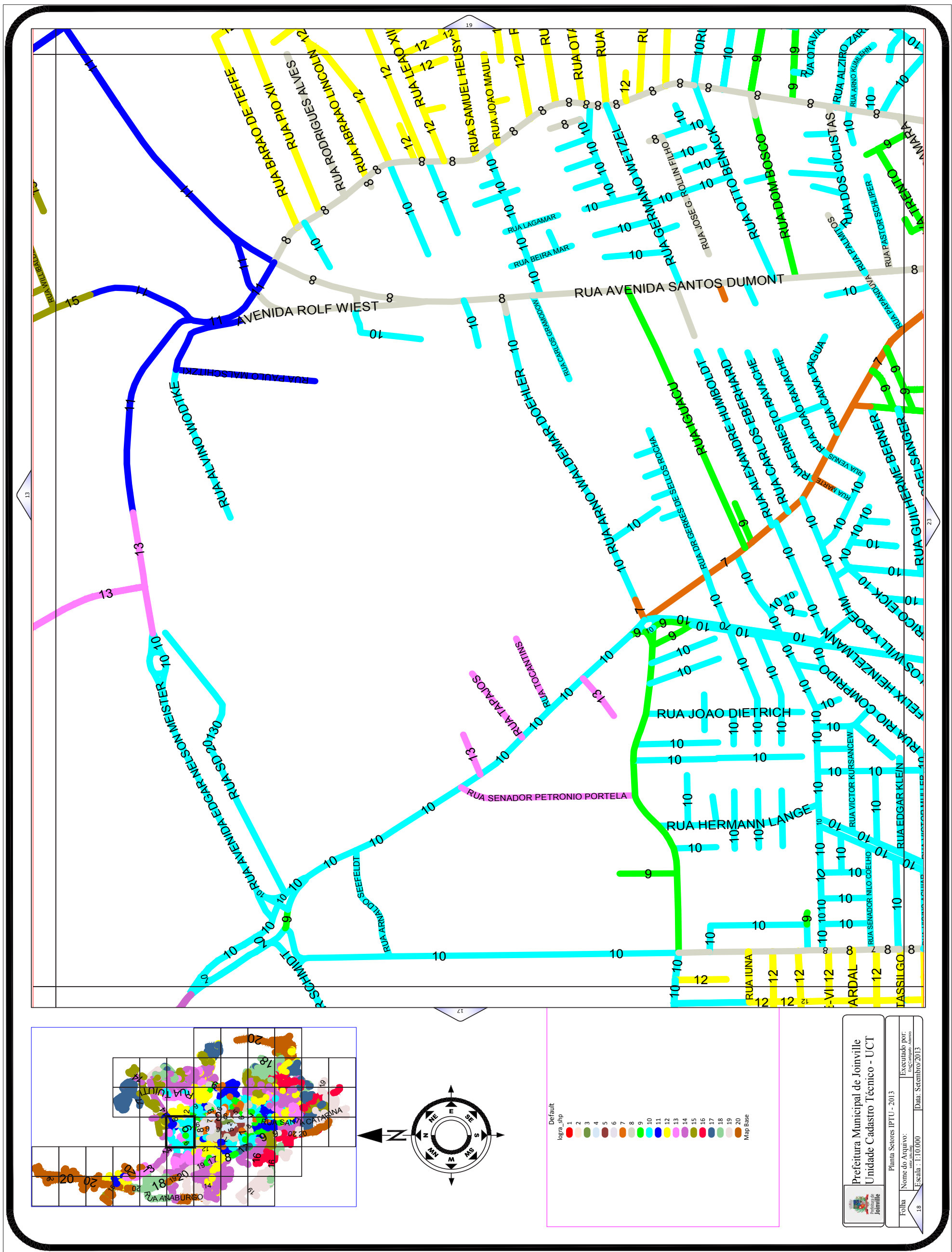
Executado por:

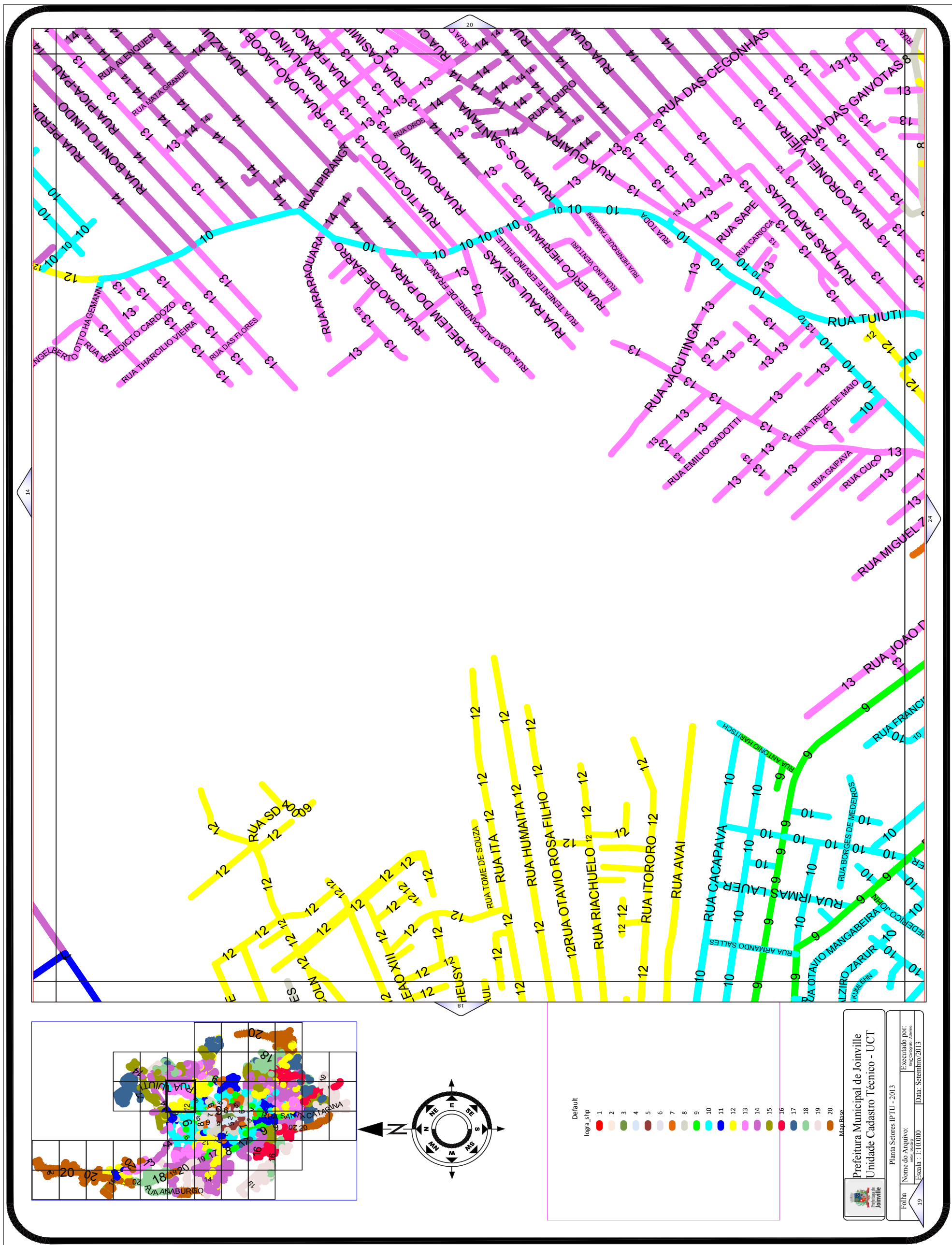
Data: Setembro/2013

Escala: 1:10.000

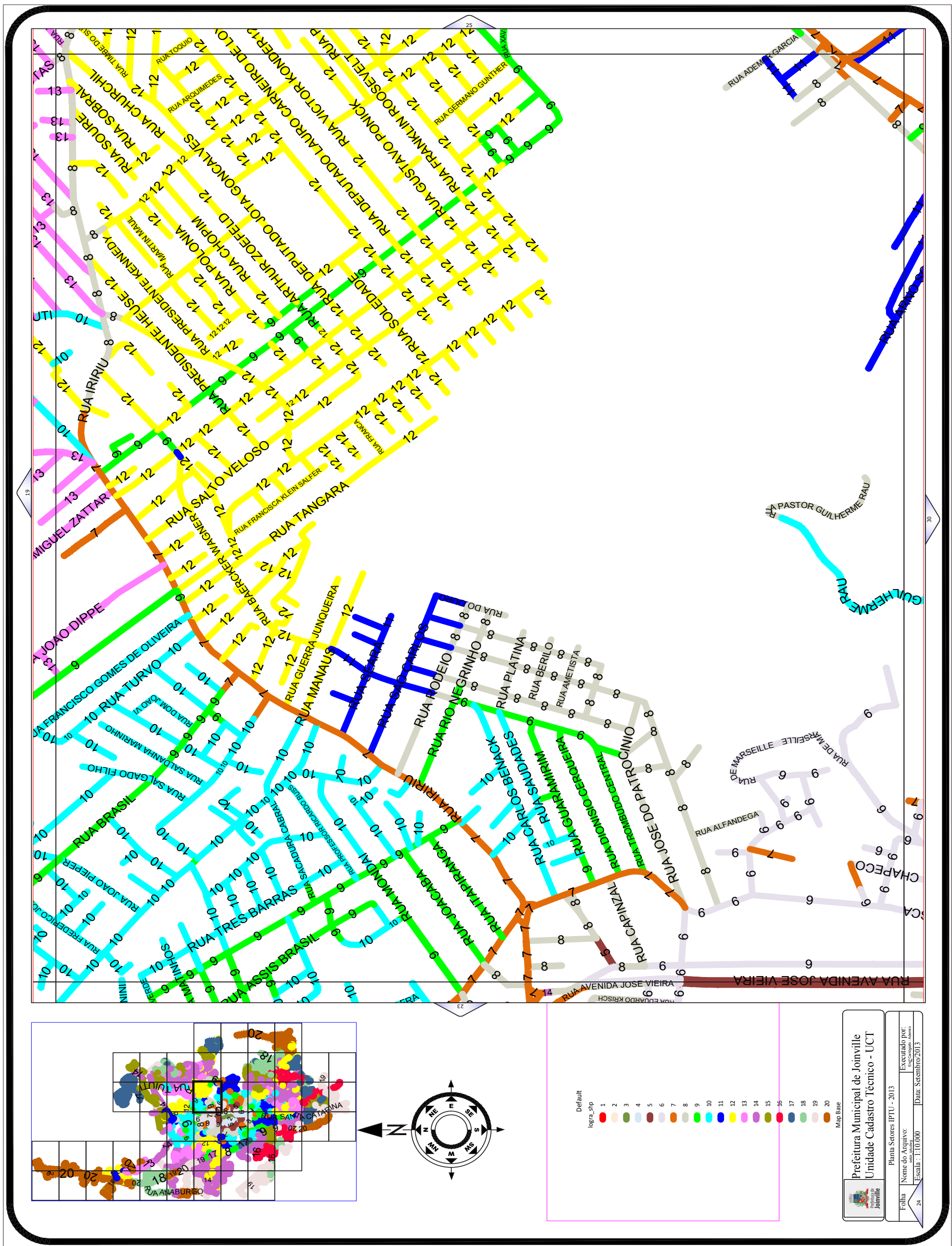
Planta Setores IPTU - 2013

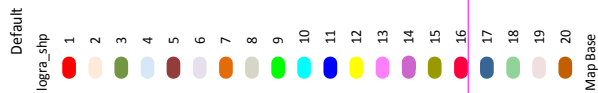
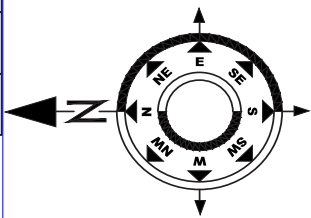
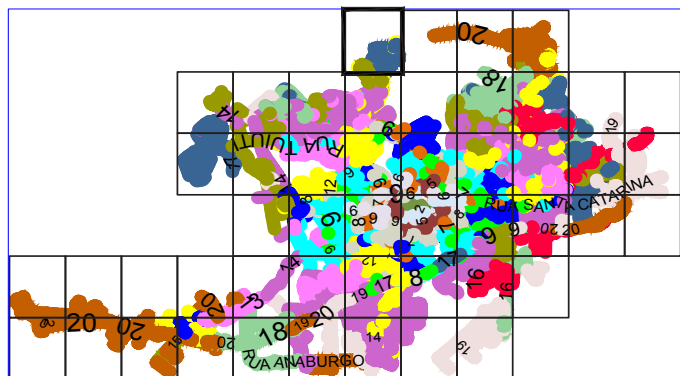












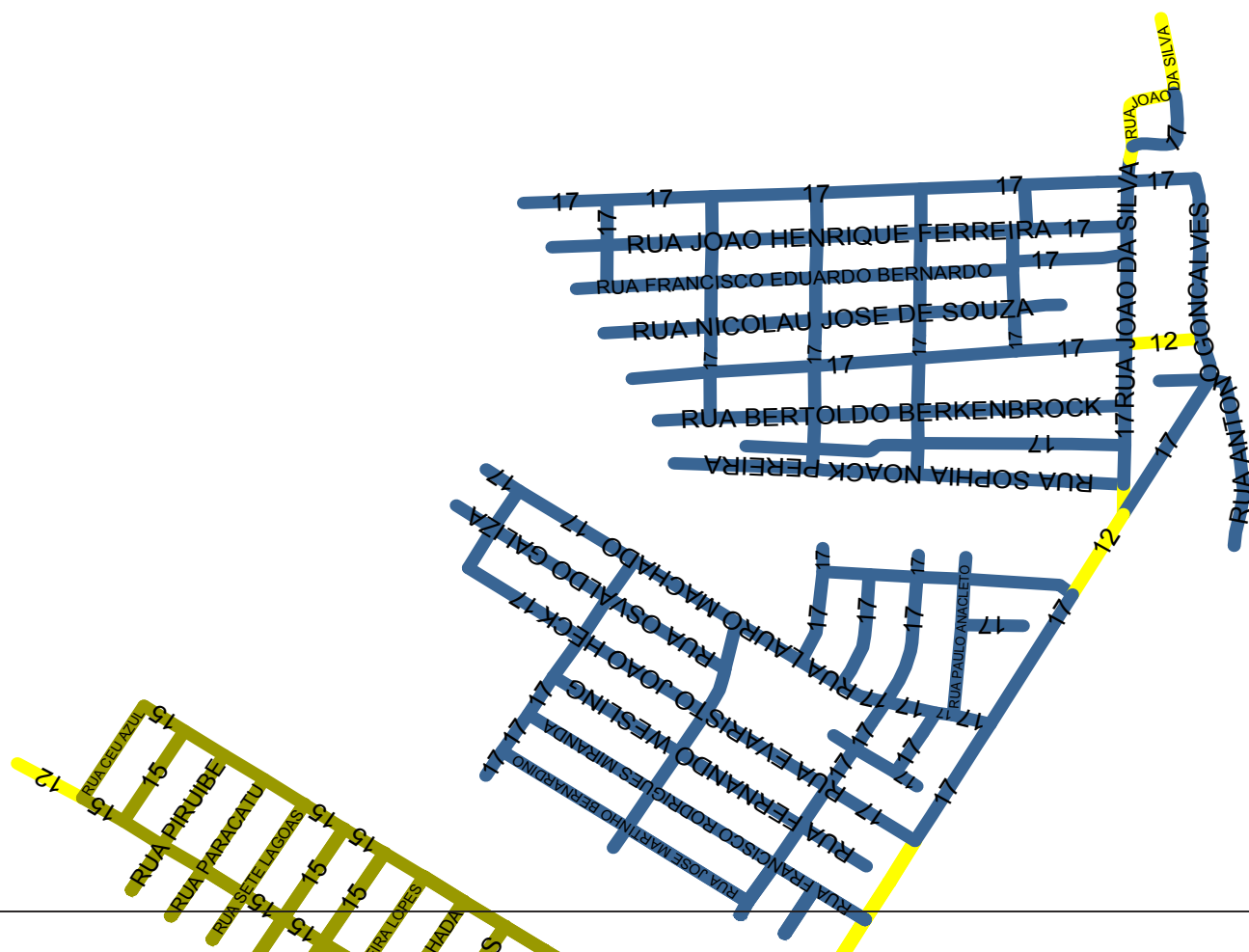
Prefeitura Municipal de Joinville
Unidade Cadastral Técnico - UCT

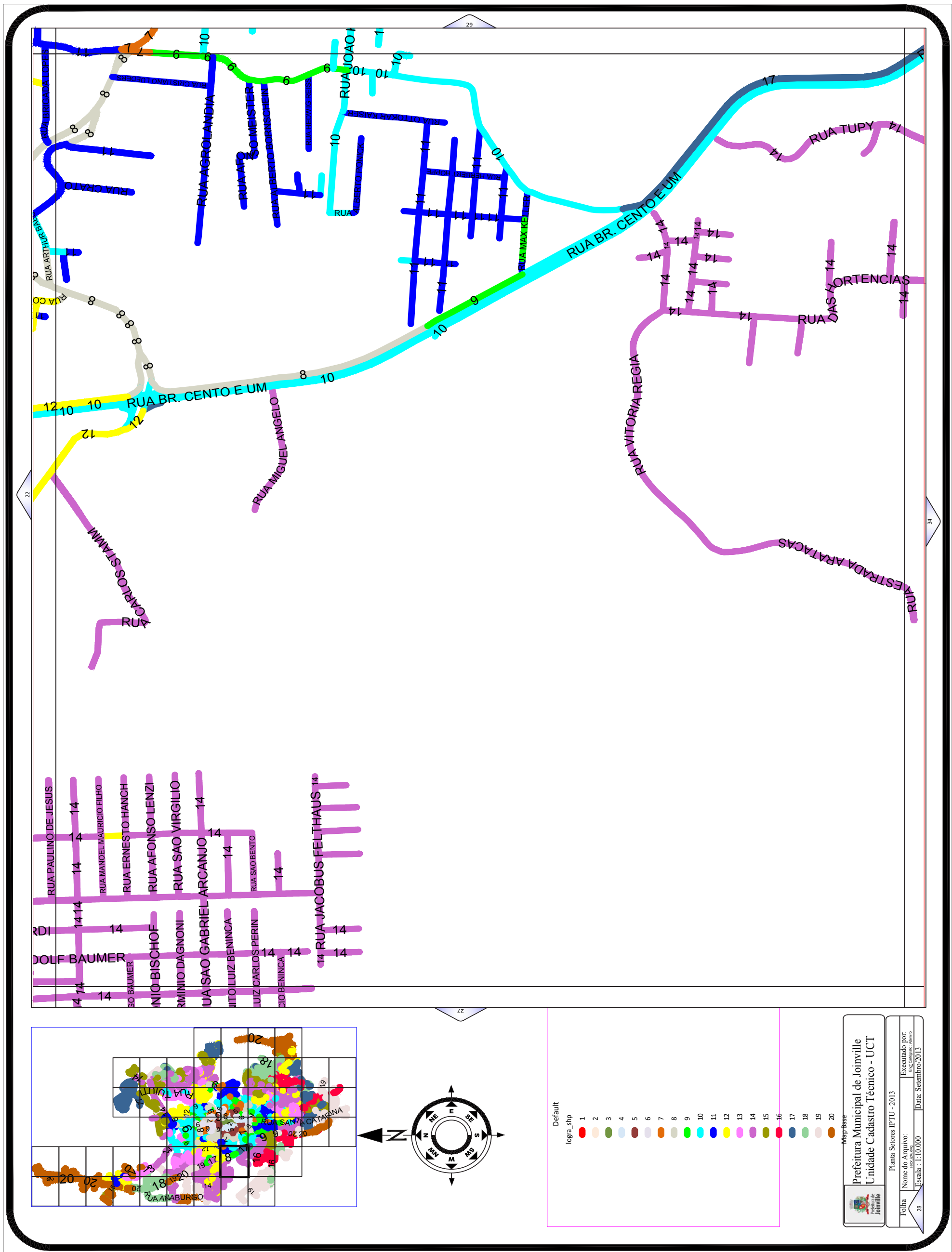
Planta Setores IPTU - 2013

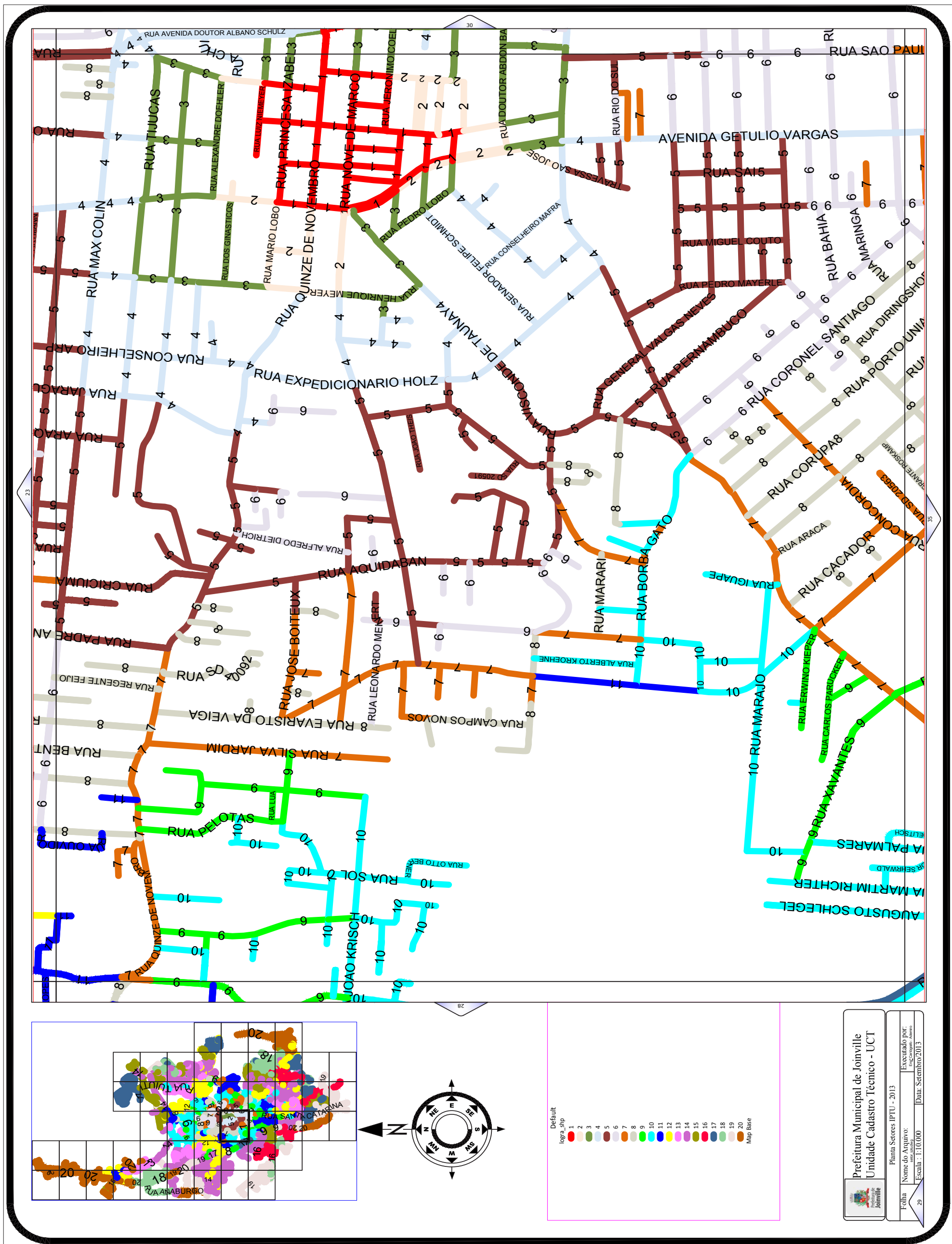
Nome do Arquivo:
 Escala: 1:10.000

Executado por:
 Data: Setembro/2013

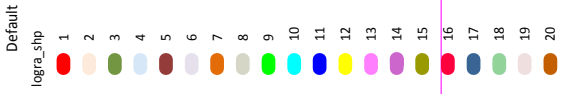
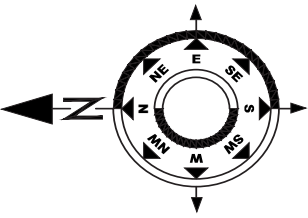
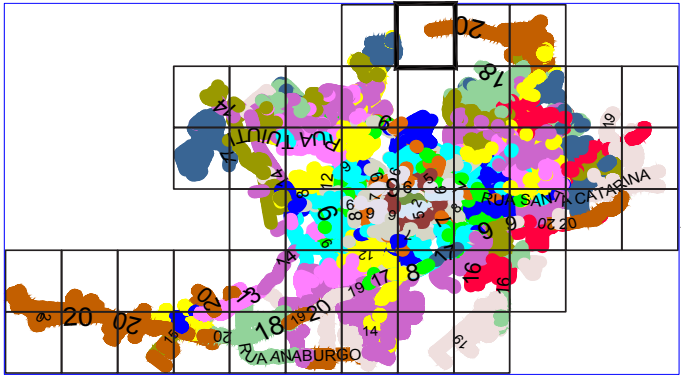
Folha 26









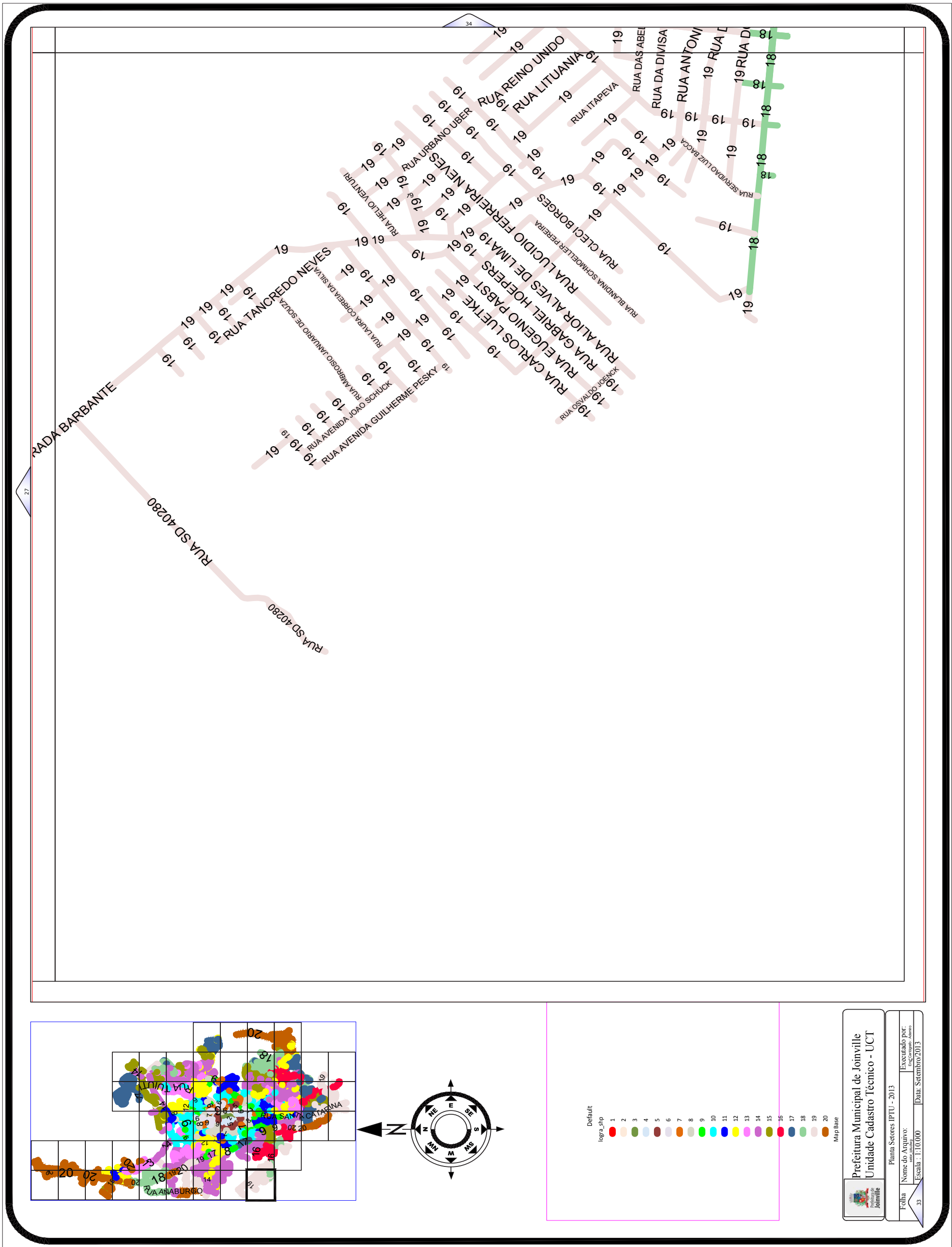




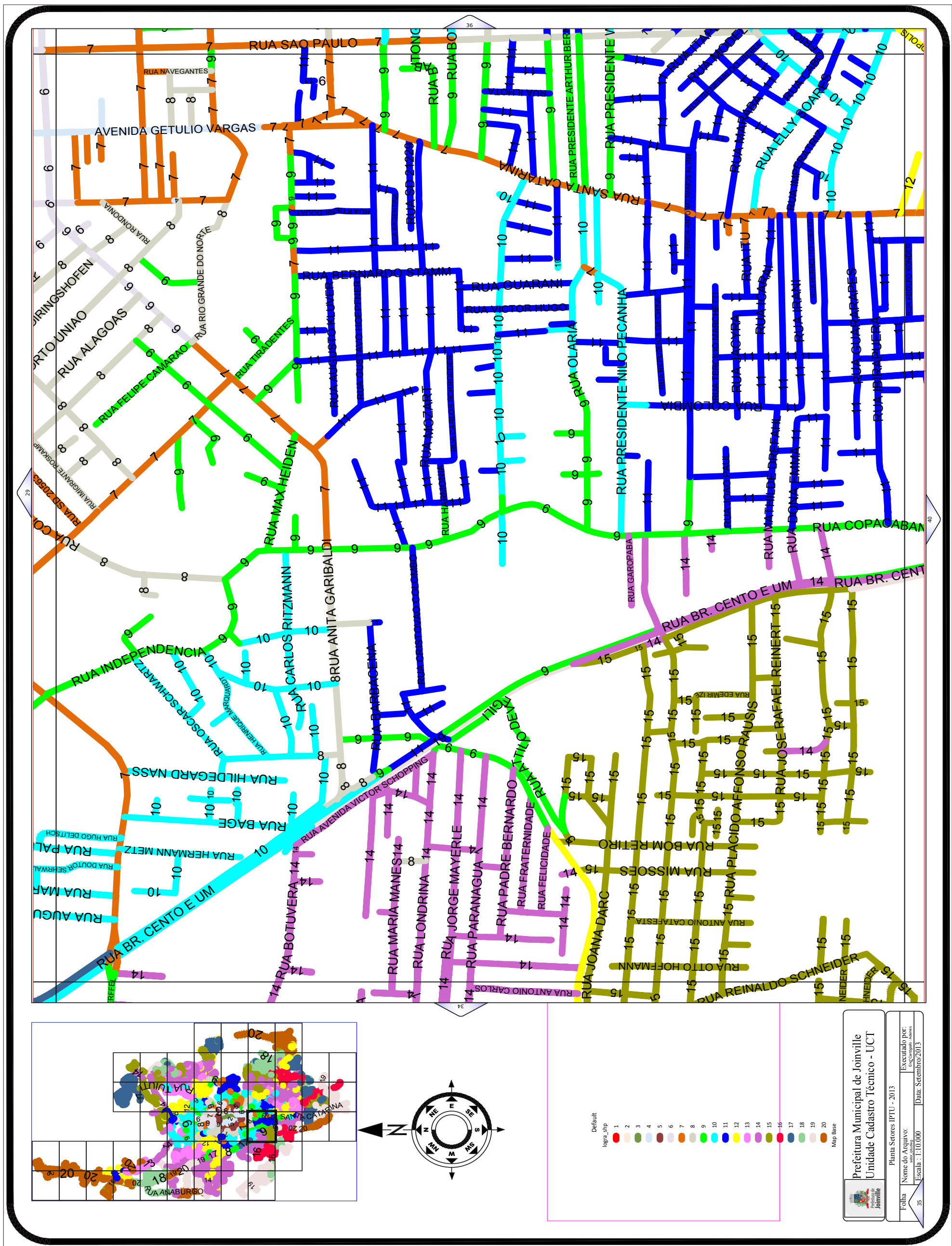
Prefeitura Municipal de Joinville
Unidade Cadastro Técnico - UCT

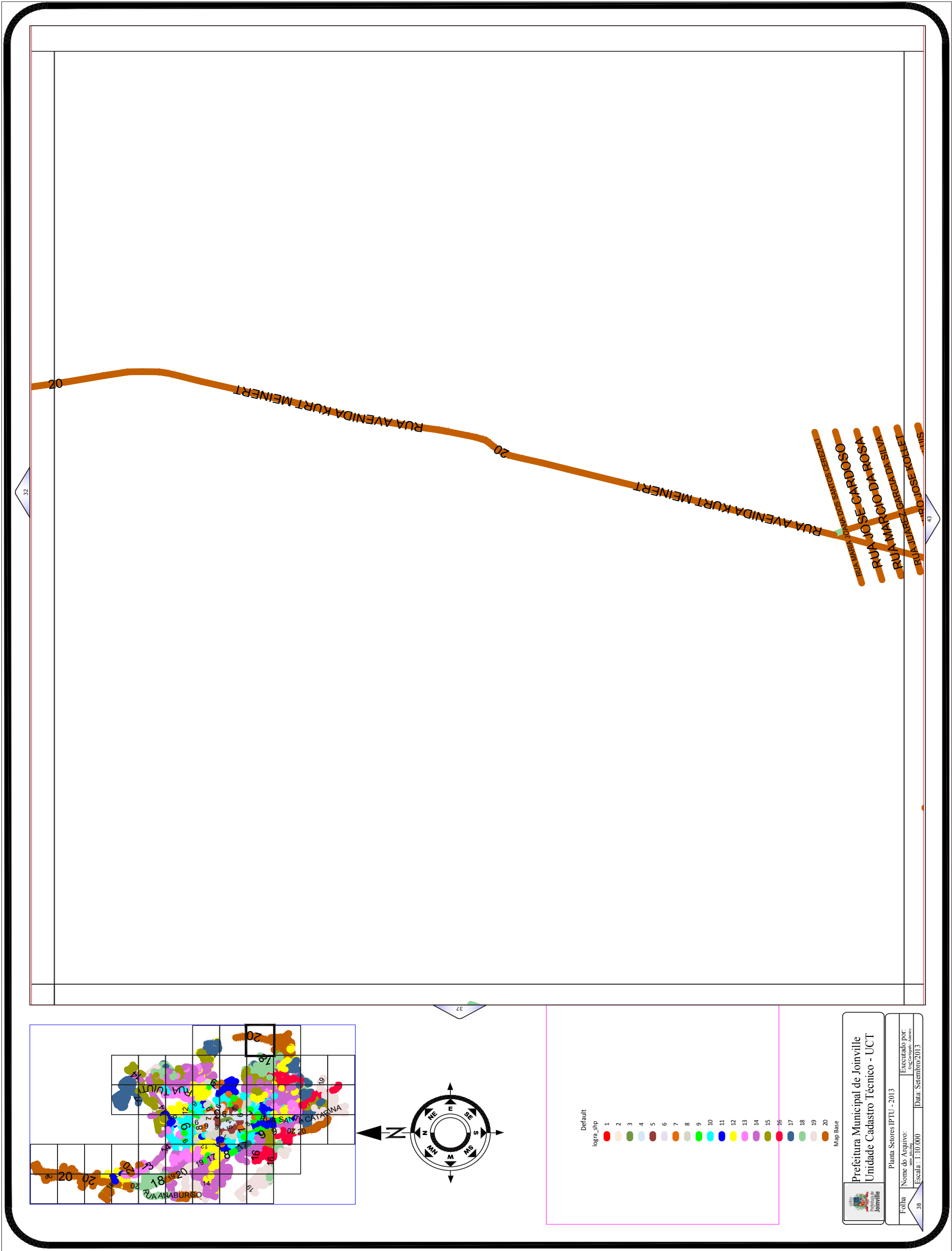
Planta Setores IPTU - 2013

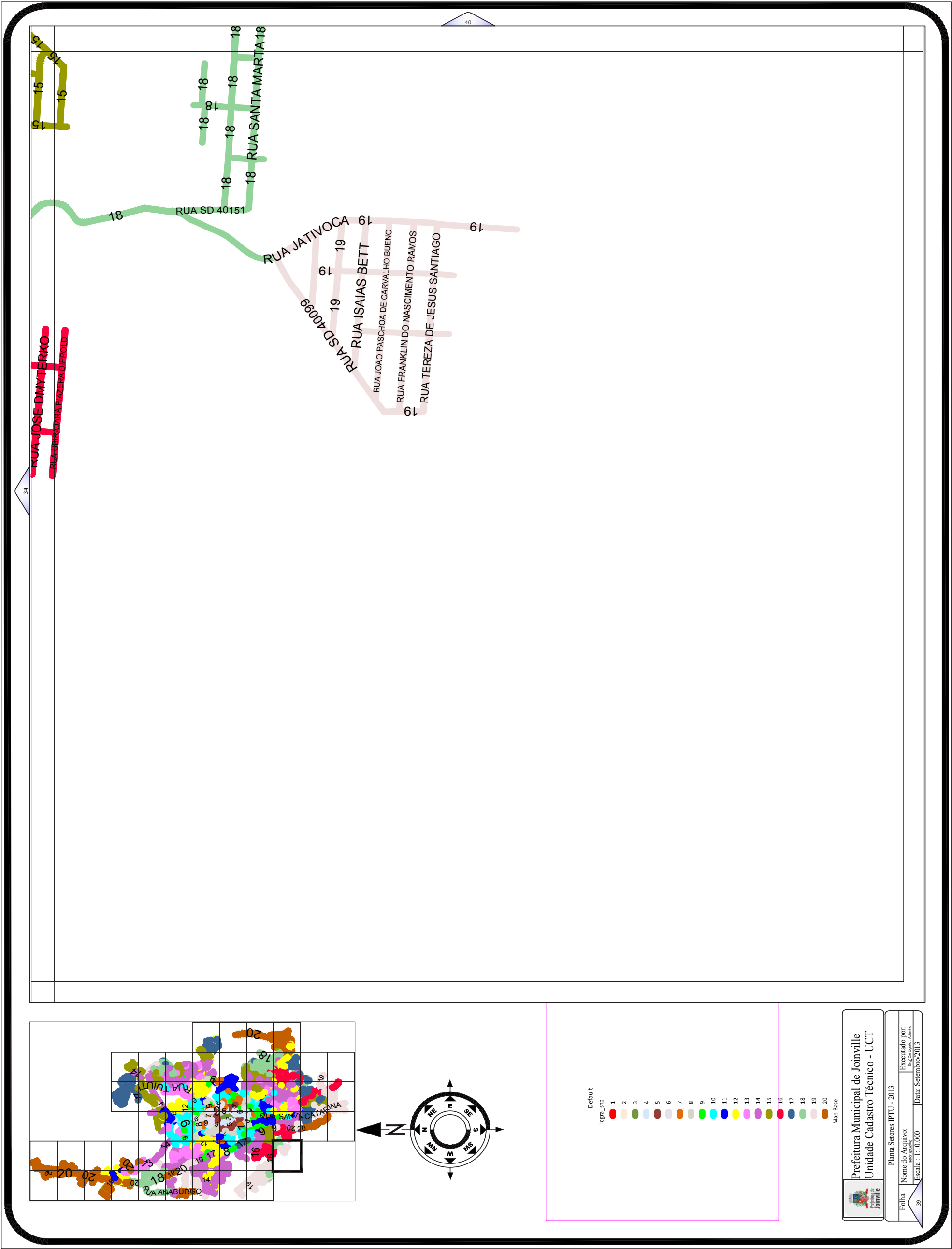
Folha	Nome do Arquivo:	Executado por:
32	area_cadastro	ENG. CARLOS A. JACINO
	Escala: 1:10.000	Data: Setembro/2013

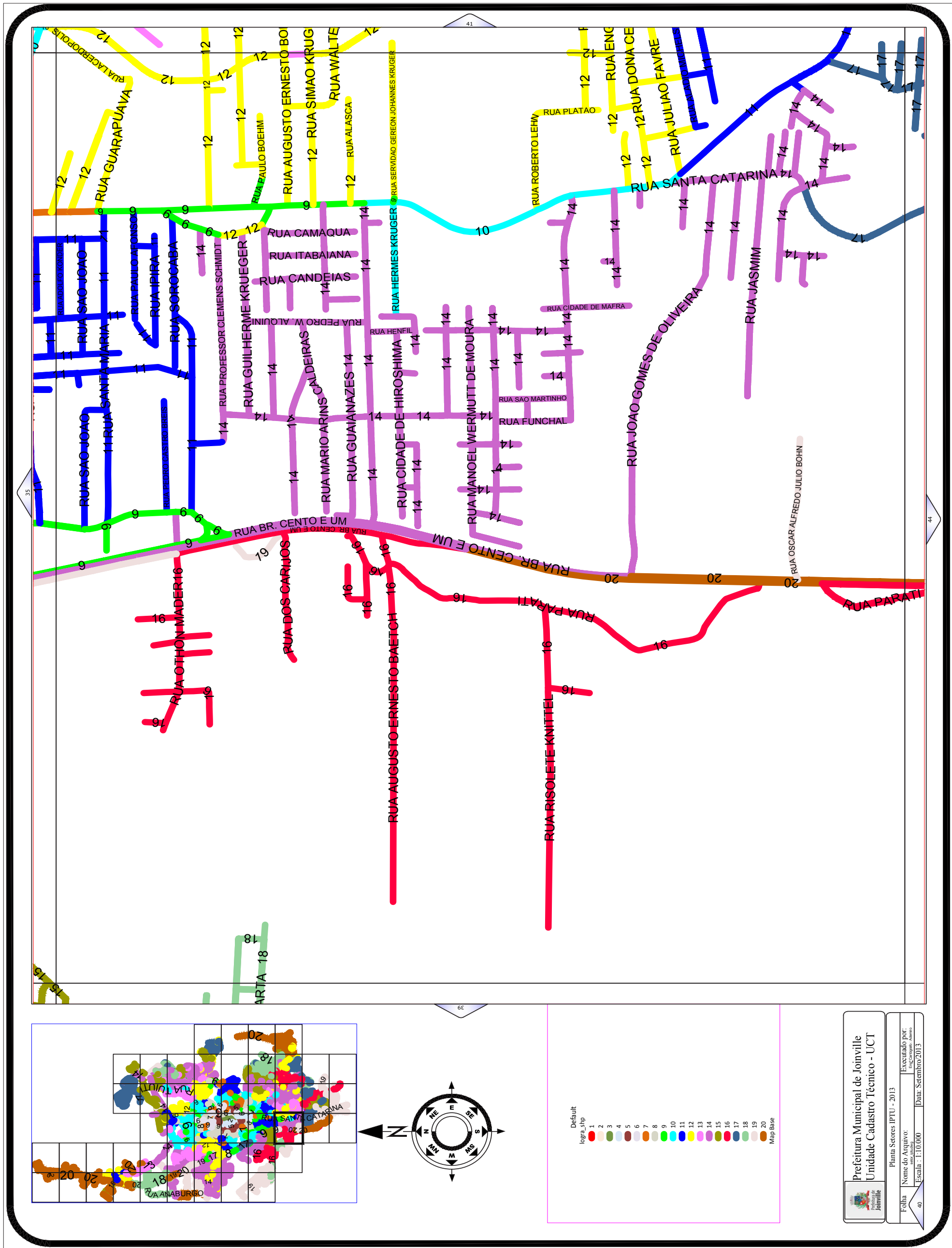


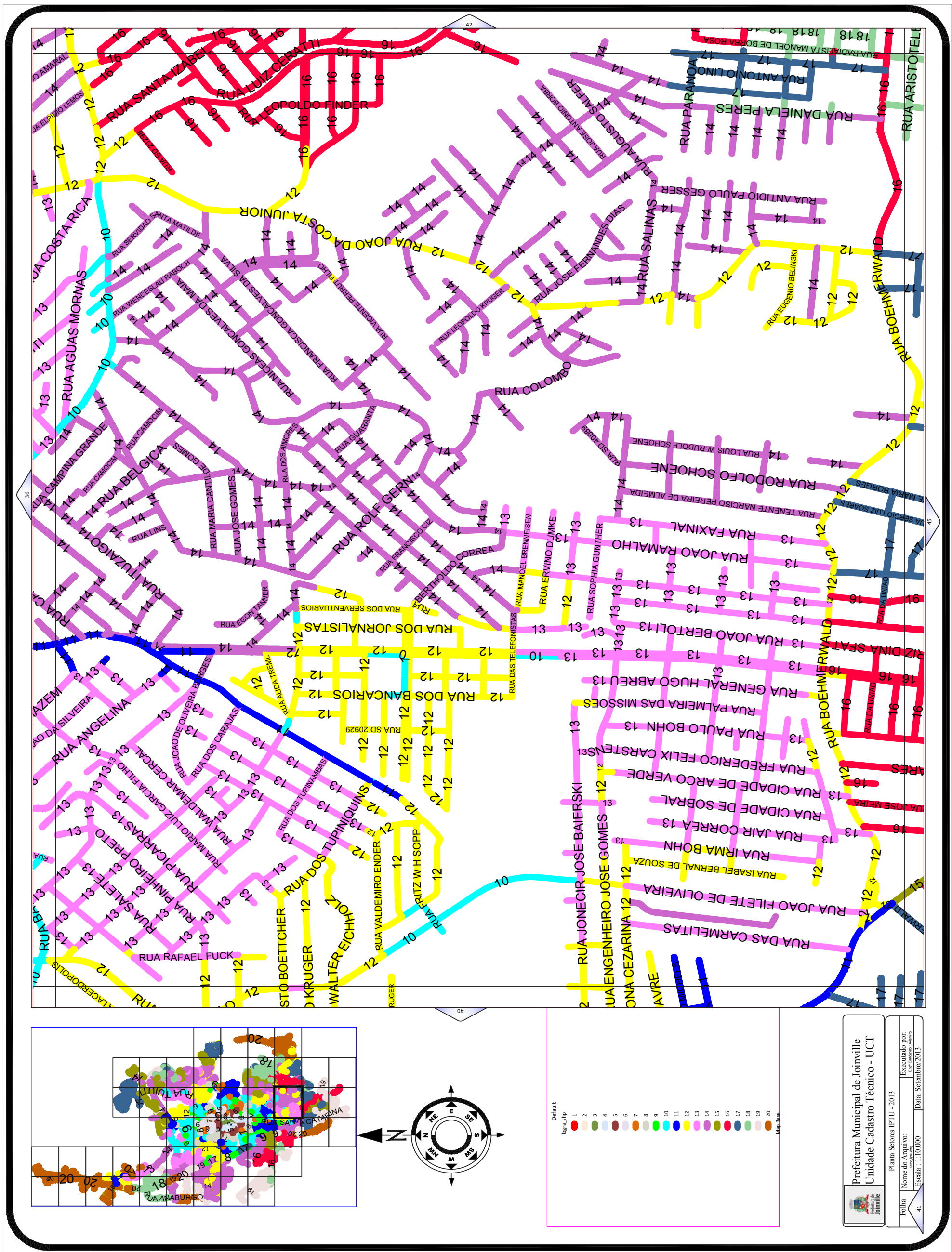


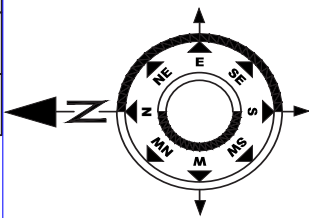
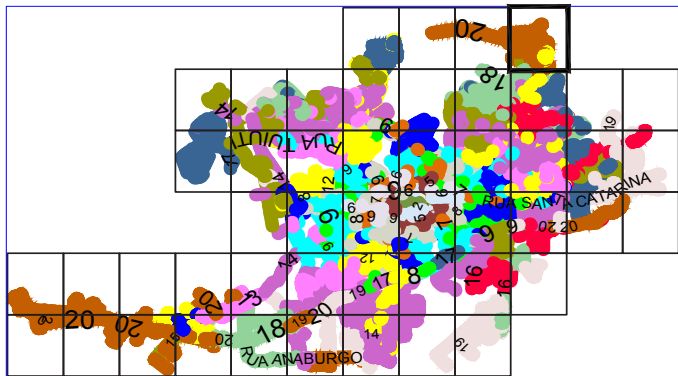












Default

logra_shp

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

Map Base:
logra_shp

Prefeitura Municipal de Joinville
Unidade Cadastro Técnico - UCT

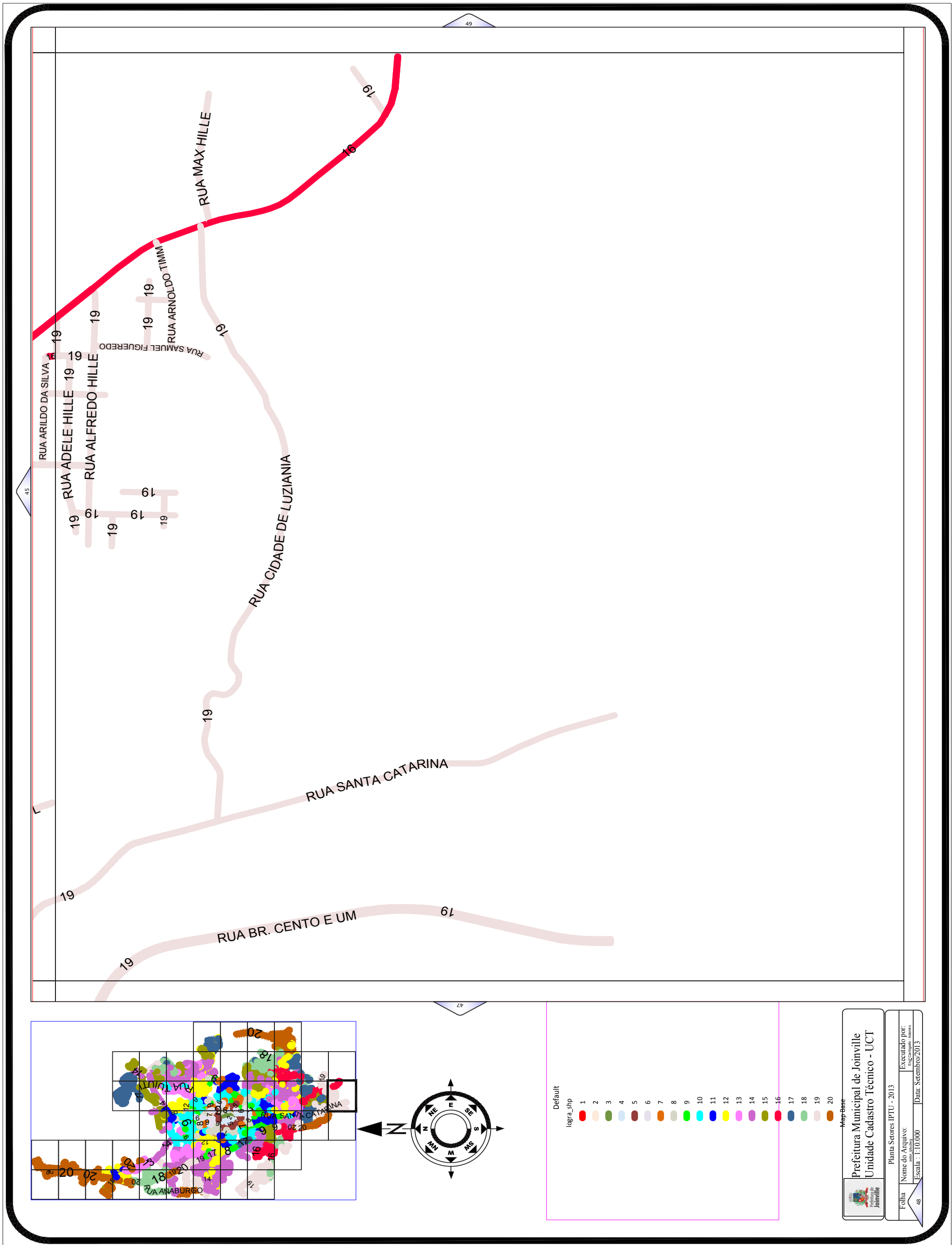
Planta Setores IPTU - 2013

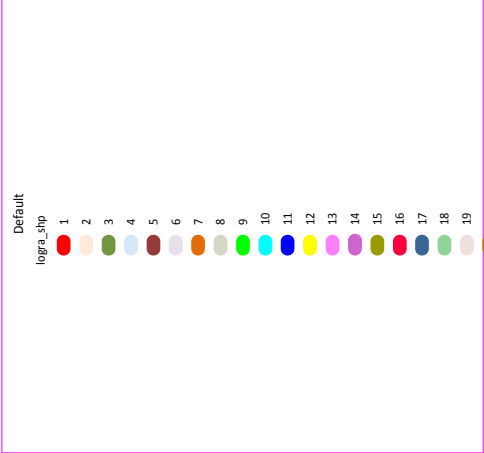
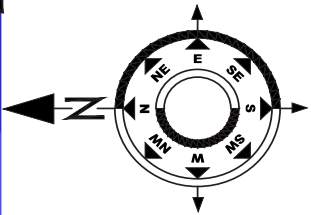
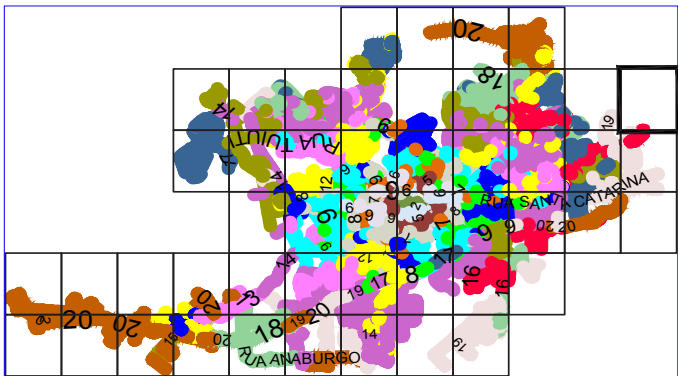
Nome do Arquivo:
Executado por:
Escala: 1:10.000

Data: Setembro/2013

Folha:
43







**Prefeitura Municipal de Joinville**
Unidade Cadastro Técnico - UCT

Planta Setores IPTU - 2013

Folha

Nome do Arquivo:

Executado por:

49

Escala: 1:10.000

Data: Setembro/2013

<u>ANEXO III</u>		
MANUAL DO SISTEMA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA		
1. INTRODUÇÃO		
1.1. Objeto do Manual		
A Constituição Federal e o Código Tributário Nacional estabelecem que a base de cálculo para o lançamento dos tributos sobre a propriedade predial e territorial urbana é o valor venal dos imóveis. Assim, os municípios estão obrigados a fixar este valor em estrita observância aos princípios constitucionais.		
Para cumprir esta exigência e, ao mesmo tempo, seguir uma política tributária adequada, a Administração Municipal deve avaliar os imóveis das áreas urbana e de expansão urbana do Município, a partir de um sistema pré-estabelecido.		
Descrever detalhadamente este sistema de avaliação de imóveis é o objetivo deste Manual.		
1.2. O Valor Venal dos Imóveis		
O Sistema tem fundamentos científicos e não políticos, por isso é orientado para especificar o valor dos imóveis, para cujo cálculo considera os valores existentes no mercado, para terrenos e edificações. Cabe à Administração Municipal considerar a fração ou as percentagens deste valor que irá adotar para o lançamento dos tributos, relacionando-as com as alíquotas estabelecidas em lei.		
1.3. Métodos de Avaliação		
Apesar de existirem vários métodos de avaliação (métodos comparativos de dados de mercado, métodos de custo, métodos da renda ou da capitalização), serão adotados os seguintes para o sistema em questão.		
a) Método comparativo dos dados de mercado, com adoção de um valor unitário padrão, para o cálculo dos terrenos;		
b) Método dos custos de substituição, para o cálculo do valor das edificações. Este método, apesar de manipular essencialmente com orçamentos, lança mão, contudo, do processo comparativo, na medida em que transforma esses orçamentos em índices, a serem julgados através de faixas de categorias, para determinação dos valores unitários (custo do metro quadrado por tipo e categoria).		
Tanto para um, quanto para outro método, são adotados fatores de correção, quer de valorização, quer de desvalorização não ponderáveis pelos métodos mencionados, para cada imóvel considerado. Estes fatores correspondem às características físicas do imóvel, consideradas as peculiaridades locais.		
1.4. Método Comparativo dos Dados de Mercado		
Para aplicação deste método são necessárias as seguintes medidas:		
a) Estabelecer oficialmente o lote padrão, ou seja, o lote de dimensões regulares, mais encontrados na		
cidade.		
b) Criar índices de correção geométrica, notadamente em função da profundidade do lote de terreno a ser avaliado. Esses índices representam uma relação entre lotes de dimensões e formas variadas e o lote padrão.		
c) Adotar um valor unitário padrão, em função da testada, a fim de que todas as dimensões do lote sejam ponderadas na sua avaliação. Segundo o critério adotado, o valor padrão, ou básico, é a expressão, em moeda corrente, do valor da fração de área do lote padrão que apresente 1 (um) metro da testada. Em outras palavras o valor unitário padrão pode ser considerado como o preço do metro linear de testada do lote padrão.		
d) Determinar o preço médio dos valores unitários padrões adequados a cada zona, bairro, setor ou rua da Cidade, homogeneizando as condições de pagamento, as datas e fontes de informações.		
O método comparativo, que relaciona primeiramente a forma do lote padrão e, posteriormente, o valor de sua testada com o valor unitário da testada padrão, expressa, através da lógica de avaliação, a média geométrica dos valores de um terreno calculados separadamente em função de sua área e depois de sua testada.		
1.5. Método dos Custos de Substituição		
O método dos custos de substituição consiste no cálculo orçamentário percentual da participação dos diferentes componentes construtivos existentes, a partir da idéia de que estes possam ser substituídos por outros análogos, nas suas finalidades e capacidades. Este método se assemelha ao de reprodução de custo, porém diferentemente deste, não leva em conta o estado de conservação, que entra como um fator à parte.		
No critério a ser utilizado, a adoção deste método implica a utilização de processo comparativo, visto que os índices percentuais são classificados em faixas de categorias, e estas categorias são comparadas entre si pelo valor do metro quadrado de construção, diferenciados os tipos (casa, apto, escritório, loja, etc.).		
1.6. Parâmetros de Avaliação		
O valor unitário dos terrenos e o custo unitário de substituição (valor do metro quadrado de construção) por tipo e categoria de edificações, são fatores que dependem essencialmente das flutuações do mercado.		
Estes fatores constituem os parâmetros de avaliação.		
Os parâmetros são os elementos principais do sistema e o estabelecimento de seus valores médios devem ser atualizados após criteriosa pesquisa, de preferência ano a ano, antes de cada lançamento.		
1.7. Fatores de Valorização e Desvalorização		
Os demais fatores, não considerados nos métodos referidos são em geral constantes de correção, ora de valorização, ora de depreciação. São eles: para o terreno, a topografia, a pedologia, o número de frentes, a posição na quadra e, eventualmente a fração ideal; para a edificação: a sua localização vertical no prédio, o sótão, a madeira folha dupla, o estilo enxaimel, o estilo		
conjunto popular e, o seu estado de conservação.		
O sistema assim montado pondera, combina e relaciona, portanto, os valores atuais de mercado, flutuantes e nem sempre correspondentes ao valor real para cada imóvel, com fatores de correção desses valores, para cada imóvel cadastrado.		
2. AVALIAÇÃO DE TERRENOS MENORES OU IGUAIS A 10.000 m²		
2.1. Fórmula de Avaliação		
Apesar do método comparativo dos dados de mercado ter sido aplicado para avaliação de qualquer terreno, na prática este método só foi utilizado, em toda a sua extensão, para terrenos iguais ou menores que 10.000 m² (dez mil metros quadrados). Isto porque chegou-se a conclusão que, em terrenos de maiores dimensões, torna-se difícil a aplicação do mesmo método, dado o diferente comportamento de suas características físico-territoriais na avaliação (formato, dimensões, topografia, etc.)		
Considerando-se, em conjunto, tanto os valores de mercado quanto os fatores de correção, os terrenos menores ou iguais a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) são avaliados: pela sua localização na área urbana (fator K), pela sua configuração física (fator G, Tabela I), pela posição na quadra (fator E, Tabela IV), pela sua topografia (fator T, Tabela IV), pela sua pedologia (fator P, Tabela IV), pelo número de frentes que possui dentro da quadra (fator F, Tabela III), pela fração do terreno proporcional a cada unidade edificada em sua área (FI – fração ideal do solo) e pela fração ideal do solo de condomínio horizontal (FSCH). Estes fatores traduzidos fornecem a fórmula:		
VT = (K x G x F x E x T x P x FI x FSCH) onde,		
VT = Valor do terreno		
Para efeito de melhor compreensão da fórmula de avaliação considera-se em separado, os seus fatores principais, obtidos pelo processo comparativo, e as constantes de correção do valor, obtidas através de pesquisa, atendidas as condições locais.		
2.2. Fatores Principais		
Os fatores principais na avaliação dos terrenos são o K, ou fator de valorização do terreno (em moeda corrente por metro), segundo a localização na cidade, e o G, fator geométrico ou de configuração física (em metro). Assim, a fórmula geral seria:		
VT = K x G		
O fator de configuração física, ou fator geométrico G, aplicado a determinado terreno, expressa, graficamente, o número de vezes que a área deste contém a porção da área retangular do lote padrão com um metro de testada (elemento do valor unitário básico), desde que consideradas as abstrações matemáticas. Para obter tal valor é, portanto, necessário comparar a forma e dimensões do terreno considerado com o lote padrão da cidade. Este lote, de formato retangular, é que possui dimensões e área de melhor utilização na cidade, ou seja o preferido nas negociações imobiliárias. (O lote padrão pode ser adotado oficialmente pela Prefeitura, por		

exigência técnica ou através de pesquisa de mercado, na qual é definido, pelo bom senso, o tipo de lote mais encontrado na cidade).

A comparação de qualquer terreno com o lote-padrão

$$G = \sqrt{A \times T_t / P_p}$$
 onde,

A e T_t são, respectivamente, a área (em metro quadrado) e a testada do terreno considerado (em metro) e P_p a profundidade do lote padrão (em metro).

Esta fórmula é matematicamente deduzida através das hipóteses de Harper e Berrini. Harper comparou todos os terrenos retangulares com um lote padrão e chegou à conclusão de que 50% do valor de um lote se encontra no primeiro quarto de sua profundidade, 21% no quarto seguinte, 10% no outro, etc., reduzindo progressivamente seu valor com a proximidade do fundo. Berrini adaptou essa hipótese aos terrenos cujo formato não é retangular introduzindo os fatores área o “fundo equivalente” na fórmula de Harper. Estes fatores, em outras palavras, relacionam qualquer lote com um lote retangular da mesma área e testada.

O fator de valorização do terreno, fator K, expressa, em moeda corrente por metro, o preço médio de um terreno com um metro de testada e profundidade do lote padrão para cada zona, bairro ou rua da cidade. Para obter tais valores, unitários básicos, é necessária uma pesquisa, através das mais variadas fontes: a própria Prefeitura, empresas imobiliárias e avaliações de imóveis realizadas por instituições financeiras. Os resultados, para maior facilidade de manuseio, devem ser mapeados na planta de valores elaborada para este fim. Matematicamente o fator K é expresso assim:

onde,

M é o preço médio do terreno padrão, em moeda corrente, nesta mesma área, setor, rua, etc., e T_p é a testada do terreno padrão, em metro. Destas considerações, deduz-se que K, em moeda corrente por metro, equivale à profundidade padrão pré-estabelecida, multiplicada pelo preço do m² (metro quadrado) de terreno para cada área, setor, rua, etc., passando a fórmula anterior a se apresentar assim:

$$K = VM \times P_p$$
 onde,

VM = valor, em moeda corrente, do metro quadrado do terreno conforme localização;
Pp = profundidade do terreno padrão, que corresponde a 30 (trinta) metros.

2.3. Fatores de Correção de Valor

Os fatores ou constantes de correção do valor, no caso dos terrenos, que integram a fórmula referida são: a posição na quadra, o número de frentes, a topografia, a pedologia, e para os casos específicos, a fração ideal do solo da unidade autônoma, e fração ideal do solo de condomínio horizontal.

O fator posição na quadra ou fator E, considera que o terreno encravado deverá sofrer redução de até 40%, por ser um terreno de fundos e não ter acesso direto ao logradouro, tendo que servir-se dos terrenos

confrontantes para ter acesso ao logradouro.

O fator número de frentes que o terreno possui ou fator F considera que a valorização de terreno é diretamente proporcional à quantidade de frentes que existam. Desta maneira, o terreno com uma frente não teria nenhum fator de correção, ou seja, seu fator de correção seria a unidade. Por exemplo, um terreno com duas frentes já seria valorizado em 20%, com três frentes 50%, e com quatro ou mais frentes, 100%.

O fator Topografia ou fator T é da mesma forma obtido tecnicamente e resultante da depreciação diretamente proporcional às condições do terreno. Se está por exemplo, em aclave, declive, ou irregular (ambos), sofre uma depreciação de 30%.

O fator Pedologia ou fator P é da mesma forma obtido tecnicamente e resultante da depreciação diretamente proporcional às condições do terreno. Se está por exemplo, em área de alagados, brejo, rochosa, for cortado por rio ou sofre inundações habitualmente, sofre uma depreciação de 30%.

O fator FI, ou fração ideal do solo corresponde à participação de cada unidade autônoma no valor do terreno, proporcional à área da referida unidade. É aplicado, portanto, nos casos de existência de diferentes unidades autônomas no mesmo lote, por exemplo:

- nos casos de edifício de apartamento, onde o condomínio é divisó;
- nos casos de duas ou mais unidades independentes no mesmo lote, sejam elas de tipos semelhantes ou não, como duas ou mais residências (uma vila), uma residência, uma indústria e vários galpões, etc.

A fração ideal do solo é obtida através da divisão da área da unidade autônoma (os apartamentos de um edifício, as lojas de um centro comercial, etc.) pela área total edificada. Eis a fórmula:

$$FI = a / A_t$$
 , onde

a = área da unidade autônoma, em metro quadrado (m²)
A_t = área total da edificação ou somatória das áreas das edificações existentes em um único terreno, em metro quadrado (m²).

A fração ideal do solo do condomínio horizontal (FSCH) é determinada pela divisão da área do terreno de cada condômino (somatório da área privativa e da parcela correspondente à área comum, de acordo com a instituição do condomínio) pela área total do condomínio, conforme fórmula abaixo:

$$FSCH = a_t / A_{tc}$$
, onde

a_t = área do terreno (área privativa + área comum), em metro quadrado (m²)
A_{tc} = área total do condomínio), em metro quadrado (m²)

3. AVALIAÇÃO DE TERRENOS MAIORES QUE 10.000 m²

Para terrenos com área, acima de 10.000m² (dez

mil metros quadrados) é adotado outro critério. Isto porque, sendo áreas muito extensas (granjas, sítios ou chácaras), é praticamente impossível lhes configurar a testada, assim como considerar que a sua profundidade seja um elemento de valorização, cujo comportamento se assemelhe ao de terrenos de menores dimensões. Daí adotar-se um critério de correção de área. Assim, fica adotado como valor unitário, o valor de m² (metro quadrado) no local onde está situado o terreno, e não o fator K, que depende de G, não aplicável nesta expressão. Também ficam supridos dos fatores de correção do valor venal. Conseqüentemente, a fórmula de terrenos acima de 10.000m² (dez mil metros quadrados) será:

$$VT = (A \times FC \times VM \times E \times T \times P \times FI \times FSCH)$$
 onde,

FC = Fator de correção (tabela II)

VM = Valor do m² segundo o local onde se situa o imóvel

4. AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

4.1. Fórmula de Avaliação

Considerando-se em conjunto, tanto os valores de mercado quanto os fatores correção, as edificações são avaliadas: pela sua área edificada (fator A_c), pelo seu custo unitário de substituição segundo o tipo e categoria (fator V_u), pela existência de sótão (fator S, Tabela VIII), pelo seu padrão especial de construção (fator PEC, Tabela VIII), pelo seu estado de conservação (fator D_c, Tabela IX), pela sua localização vertical no prédio, para edifícios comerciais (fator H, Tabela VII) e para edifícios residenciais (fator HH, Tabela VII). Tais elementos nos fornecem a fórmula:

$$VE = (A_c \times V_u \times S \times PEC \times D_c \times H \times HH)$$
 onde,
VE = Valor da Edificação, em moeda corrente.

Para efeito de melhor compreensão desta fórmula, serão analisados, em separado, os fatores principais e as constantes de correção do valor. Como fatores principais são considerados o custo unitário de substituição por tipo e categoria (fator V_u), obtido pelo método dos custos de substituição, e a área edificada (A_c).

4.2. Custo Unitário de Substituição

O valor do m² de construção ou custo unitário de substituição por tipo e categoria (fator V_u) é estabelecido a partir de pesquisa para cada categoria, tipo, e sub-tipo, realizada através do mercado imobiliário local. É necessário, no entanto, caracterizar os tipos, sub-tipos e categorias existentes.

Os tipos são definidos pela forma arquitetônica e destinação principal de uso. Os sub-tipos são características específicas dos tipos adotados;

- tipo casa: sub-tipos isolada, superposta, etc.
- tipo apartamento: sub-tipos de frente e de fundos
- tipo escritório: sub-tipos conjunto e sala
- tipo loja: sub-tipo com ou sem

residência

- tipo galpão
- tipo telheiro
- tipo indústria
- tipo especiais: ginásios esportivos, escolas, igrejas e templos, cinemas e clubes, hotel, mercado, etc.

As categorias das edificações são definidas pelo seu nível de construção: precário, popular, médio, fino ou luxo. Como esta apuração de categoria não pode ser subjetiva, arbitrária ou individual, aplica-se o método dos custos de substituição, através do qual o custo da obra é dividido e substituído por percentuais correspondentes aos elementos construtivos mais representativos.

A principal vantagem deste método é evitar a necessidade de, a cada ano, serem novamente realizados cálculos de correção de categoria.

4.3. O Método de Percentualização dos Custos

O método de transformação dos custos gerais da obra em percentuais correspondentes aos componentes construtivos mais representativos consiste em:

a) Definir, em primeiro lugar, quais os elementos construtivos mais representativos.

Definir, em seguida, segundo uma certa racionalidade, quais as atividades, custos de mão de obra, custos de materiais ou de elementos construtivos secundários que, não se constituindo em parcelas ou percentuais de custo à parte, possam ser agrupados sem prejuízo de cálculo, aos elementos ou componentes construtivos escolhidos. Por exemplo: se os componentes definidos são estrutura, cobertura, esquadrias, piso, forro, instalações elétrica e sanitária, revestimento e acabamento, a componente estrutura, para efeito de cálculo de custos percentuais, compreende os gastos do projeto, de preparação da obra, do movimento de terras, de fundações, etc.

A componente esquadria envolve os serviços de colocação marcenaria, serralheria, ferragens, vidros e assim por diante. Como os custos totais da obra foram arbitrariamente divididos em componentes, destes resultados participam não só os custos de material e mão de obra, mas também as despesas da obra e despesas gerais, incluindo taxas de administração, imposto, despesas relativas às leis trabalhistas, etc.

b) Definir, em segundo lugar, a qualidade e textura dos materiais ou características dos componentes escolhidos, de maneira a atribuir-lhes um valor, em concordância com as categorias escolhidas. Assim, por exemplo, se o componente a ser analisado for estrutura, podemos definir a estrutura precária como sendo de popular, de madeira simples, a média, de madeira especial, a fina, de alvenaria ou concreto e a luxo, metálica.

c) A partir desses critérios preliminares é que se pode estabelecer um peso de custo para cada um dos componentes construtivos, segundo a qualidade e textura dos materiais ou suas características, correspondente à categoria. Este peso é também específico para cada tipo e sub-tipo, dadas as diferenças de participação dos diversos componentes para tipos e sub-tipos.

d) Para que este método possa assumir um caráter

comparativo entre as diferentes categorias, é necessário introduzir fatores de correção, de tal maneira que percentuais idênticos de participação dos componentes no custo de obras de categorias diferentes (a participação do custo de esquadrias em casas finas e de luxo, por exemplo) não possuam o mesmo valor. Os fatores de correção escolhidos foram: cinco para categoria luxo (ou categoria fina), três para a média, dois para a popular e a unidade para a precária.

e) Através deste processo, ao mesmo tempo comparativo e analítico, é possível chegar por fim a uma contagem total de pontos, particular a cada edificação, Tabela VI. Dado este problema, tornou-se necessário distribuir as categorias pré-estabelecidas em faixas de pontos, constantes em anexo, Tabela V.

4.4. Determinação do Valor Unitário

Classificado o tipo e a categoria por esse processo, a última medida se constitui na determinação do preço do metro quadrado para cada caso específico.

4.5. A Área Edificada

A área edificada (Ac) corresponde a:

- a) área edificada principal;
- b) áreas das dependências externas (banheiros, quartos, telheiros, lavanderias etc.)

4.6. Fatores de Correção do Valor

Os fatores de correção ou ponderação do valor de uma unidade edificada são: a existência de sótão (fator S), o seu padrão especial de construção (fator PEC), a sua localização vertical no prédio (fator H – para uso comercial e fator HH – para uso residencial), e o seu estado de conservação (fator Dc).

O fator valorização pela existência de sótão (fator S) acrescerá em 10% o valor da edificação.

O fator valorização ou depreciação para padrão especial de construção (fator PEC) acrescerá em 50% o Vu das edificações de madeira simples e madeira especial quando a edificação for enxaimel ou madeira folha dupla e, reduzirá em 30% do Vu quando a edificação for conjunto popular.

O fator altura da edificação, (fator H e fator HH), é um fator de localização vertical da unidade na edificação, para o caso de prédio de mais de dois andares ou que tenham sub-solo, coberturas, etc., sendo usado para prédios com uso comercial e residencial. Os índices de depreciação ou valorização estão expressos na Tabela VII.

O fator de conservação (fator Dc), é o fator que depende do estado de conservação em que se encontra a unidade ou edificação. O fator de conservação foi adotado ao invés do fator, idade da construção, não só pela dificuldade de se encontrarem dados objetivos sobre a idade das construções mas também pelo fato de que a conservação independe dela e nem sempre a idade é razão direta das desvalorizações progressivas de uma edificação. Um prédio velho e bem conservado, por exemplo, vale mais que um prédio relativamente novo e pessimamente conservado. Foram adotados os seguintes critérios: conservação boa, não sofre desvalorização,

regular, sofre desvalorização de 20% e má 50%.

5. IMPLICAÇÕES DA TIPOLOGIA LOCAL DOS IMÓVEIS NO SISTEMA DE AVALIAÇÃO

5.1. Tipologia dos Terrenos

O lote padrão de terreno em Joinville é considerado aquele que possui dimensões de 12x30m com área igual a 360m².

A topografia de Joinville pesa de forma marcante sobre sua tipologia, da mesma forma que a pedologia, dada a localização da cidade na região próxima ao litoral e a serra.

5.2. Tipologia das Edificações

Quanto aos materiais construtivos, as peculiaridades locais são visíveis dada a grande produção de madeira na região e os aspectos culturais da comunidade.

6. DESCRIÇÃO DAS CATEGORIAS DAS EDIFICAÇÕES E SUAS CARACTERÍSTICAS

1) Característica de Categoria Precária: Sem revestimento externo e interno, sem pintura alguma externa e interna, piso de terra batida, ausência de forro, sem instalação elétrica e sanitária, cobertura em telha tipo comum, esquadrias de madeira padrão ou rústica, podendo ainda, sua estrutura ser de madeira simples ou alvenaria.

2) Características de Categoria Popular: Revestimento interno a reboco, acabamento interno e externo em pintura à base de cal hidratada, piso em tijolos ou cimento, forro em madeira comum, com instalação elétrica aparente com até 3 pontos de luz e instalação sanitária simples, fora da residência, estrutura de madeira disposta em vigas e treliças, com cobertura em chapas de cimento amianto, esquadrias em madeira especial com janelas e portas em madeira de correr ou bascular, podendo ainda, sua estrutura ser alvenaria.

3) Características da Categoria Média: Revestimento interno e externo em massa corrida em cima do reboco, pintura externa e interna com tinta comum, piso, em madeira tipo assoalho, forro em madeira, instalação elétrica aparente, instalação sanitária simples e interna à residência, estrutura em alvenaria, cobertura em laje de concreto, esquadrias de ferro e com elevador.

4) Características da Categoria Fina: Revestimento interno e externo em material cerâmico tipo pastilhas, lajotas, azulejos, acabamento em pintura a tinta lavável, piso de material cerâmico, forro de estuque, instalação elétrica embutida, instalação sanitária completa, estrutura de concreto armado ou alvenaria, cobertura especial, esquadrias de alumínio, e com elevador.

5) Características da Categoria Luxo: Revestimento interno e externo em materiais especiais, tais como granitos, mármore, lambris de madeira, acabamento interno e externo com aplicação de pedras, mármore, etc., piso de materiais especiais, forro em laje de concreto armado, instalações elétricas embutidas na parede, mais de uma instalação sanitária, estrutura metálica, concreto ou alvenaria, cobertura especial, esquadrias tipo especial tais como alumínio, vidro temperado, PVC, e mais de dois elevadores.

Nota: Existem construções que embora não

apresentem todas as características da categoria, se enquadram em uma das cinco (precário, popular, médio, fino e luxo), de acordo com os pontos somados.

7. DESCRIÇÃO DOS TIPOS DAS EDIFICAÇÕES E SUAS CARACTERÍSTICAS	
TIPO	CARACTERÍSTICAS
1- Casa	Entendida como a edificação construída para servir de residência, mas que também pode, por interesse do usuário, servir a outra destinação, como comércio, por exemplo. Abriga, no mínimo, um conjunto de cômodos necessários a moradia (cozinha, quarto, sala e banheiro). Pode conter um ou mais pavimentos.
2 – Apartamento	É uma edificação construída para fins residenciais em prédios de dois ou mais pavimentos, normalmente fazendo parte de um condomínio. Abriga, no mínimo, um conjunto de cômodos necessários a moradia.
3 – Escritório	Quando se tratar de unidades construídas, normalmente, para o exercício de atividades de prestação de serviços e comércio, mas também podem ser encontradas salas servindo de escritórios para indústrias. Normalmente estão situadas em prédios de condomínios ou pavimentos térreos.
4 – Loja	Quando se tratar de unidades construídas para o exercício de atividades comerciais, geralmente localizada nos pavimentos térreos – dos prédios, podendo, também se localizarem em pavimentos intermediários (sobreloja). Ocorre situação onde constituem centros comerciais (ex:shopping center).
5 – Galpão	Edificação coberta, com paredes que preenchem os pilares estruturais, formando um grande salão interno que apresenta poucas ou nenhuma divisória.
6 – Telheiro	Edificação que não apresenta paredes e possui apenas a cobertura e os pilares de sustentação da mesma. Pode ser utilizado para vários usos. Um caso típico são aqueles de postos de combustíveis.
7 – Indústria	São grandes edificações que contêm os
	requisitos técnicos para instalação de indústria. Diferente de galpão ou telheiro e utilizado como industrial.
8 – Especial	Edificações que não se enquadrem nos itens anteriores. Apresentam características especiais. Ex: campo de futebol, ginásio de esportes, teatro, centro de eventos, campos de golfe, estações de energia elétrica, dentre outros.
9 - Outros	Quando não houver qualquer definição para o tipo analisado.
10 – Box/Garagem	Edificações com o objetivo único de abrigar veículos, formadas normalmente por pelo menos duas paredes e sem divisórias. Inclui-se nesse caso a meia-parede. Quando localizadas em prédios são geralmente chamadas de “Box”.
11 - Piscina	Construção na forma de um tanque para servir de reservatório de água para banho, recreação ou realização de atividades desportivas.

TABELA I

VALORES VARIÁVEIS G OU DE CORREÇÃO GEOMÉTRICA PARA PROFUNDIDADE PADRÃO DE 30 M – TABELA EXEMPLIFICATIVA

AT	G	AT	G	AT	G	AT	G	AT	G
30	1,0	480	4.0	1470	7.0	3000	10,0	5070	13,0
36	1,1	504	4,1	1512	7.1	3060	10.1	5148	13.1
43	1.2	529	4.2	1555	7.2	3121	10.2	5227	13.2
51	1.3	555	4.3	1599	7.3	3183	10.3	5306	13.3
59	1.4	581	4.4	1643	7.4	3245	10.4	5386	13.4
67	1.5	607	4.5	1687	7.5	3307	10.5	5467	13.5
77	1.6	636	4.6	1733	7.6	3371	10.6	5548	13.6
87	1.7	663	4.7	1778	7.7	3435	10.7	5630	13.7
97	1.8	691	4.8	1825	7.8	3499	10.8	5713	13.8
108	1.9	720	4.9	1872	7.9	3563	10.9	5796	13.9
120	2.0	750	5.0	1920	8.0	3630	11.0	5880	14.0
132	2.1	780	5.1	1968	8.1	3666	11.1	5964	14.1
145	2.2	811	5.2	2017	8.2	3763	11.2	6049	14.2
158	2.3	843	5.3	2067	8.3	3830	11.3	6134	14.3
173	2.4	875	5.4	2117	8.4	3898	11.4	6214	14.4
187	2.5	907	5.5	2167	8.5	3967	11.5	6307	14.5
203	2.6	941	5.6	2219	8.6	4036	11.6	6394	14.6
219	2.7	975	5.7	2274	8.7	4106	11.7	6482	14.7
235	2.8	1009	5.8	2323	8.8	4177	11.8	6591	14.8
252	2.9	1044	5.9	2376	8.9	4248	11.9	6660	14.9
270	3.0	1080	6.0	2430	9.0	4320	12.0	6750	15.0
288	3.1	1116	6.1	2484	9.1	4392	12.1	6840	15.1
307	3.2	1153	6.2	2539	9.2	4465	12.2	6931	15.2
327	3.3	1191	6.3	2596	9.3	4538	12.3	7022	15.3
347	3.4	1229	6.4	2650	9.4	4612	12.4	7114	15.4
367	3.5	1267	6.5	2707	9.5	4687	12.5	7207	15.5
389	3.6	1307	6.6	2765	9.6	4762	12.6	7300	15.6
411	3.7	1347	6.7	2823	9.7	4838	12.7	7394	15.7
433	3.8	1387	6.8	2881	9.8	4915	12.8	7499	15.8
456	3.9	1428	6.9	2940	9.9	4992	12.9	7584	15.9

TABELA II

FATORES DE CORREÇÃO PARA ÁREAS MAIORES QUE 10.000 m²

10.000,1 a 12.000 – 0.746	65.001 a 70.000 – 0.437
12.001 a 14.000 – 0.720	70.001 a 75.000 – 0.429
14.001 a 16.000 – 0.695	75.001 a 80.000 – 0.422
16.001 a 18.000 – 0.670	80.001 a 85.000 – 0.413
18.001 a 20.000 – 0.645	85.001 a 90.000 – 0.408
20.001 a 22.000 – 0.625	90.001 a 95.000 – 0.401
22.001 a 24.000 – 0.606	95.001 a 100.000 – 0.395
24.001 a 26.000 – 0.590	100.001 a 120.000 – 0.380
26.001 a 28.000 – 0.575	12.001 a 140.000 – 0.368
28.001 a 30.000 – 0.562	140.001 a 160.000 – 0.357
30.001 a 32.000 – 0.553	160.001 a 180.000 – 0.348
32.001 a 34.000 – 0.542	180.001 a 200.000 – 0.339
34.001 a 36.000 – 0.532	200.001 a 250.000 – 0.323
36.001 a 38.000 – 0.523	250.001 a 300.000 – 0.315
38.001 a 40.000 – 0.515	300.001 a 350.000 – 0.310
40.001 a 42.000 – 0.507	350.001 a 400.000 – 0.307
42.001 a 44.000 – 0.502	400.001 a 450.000 – 0.303
44.001 a 46.000 – 0.495	450.001 a 500.000 – 0.300
46.001 a 48.000 – 0.487	500.001 a 600.000 – 0.297
48.001 a 50.000 – 0.480	600.001 a 700.000 – 0.295
50.001 a 55.000 – 0.467	700.001 a 800.000 – 0.293
55.001 a 60.000 – 0.457	800.001 a 900.000 – 0.290
60.001 a 65.000 – 0.447	900.001 em diante – 0.288

TABELA III

FATOR F – VALORIZAÇÃO PELO NÚMERO DE FRENTES

	ZONA COMERCIAL	OUTRAS ZONAS
1. Uma frente	1,00	1,00
2. Duas frentes	1,20	1,05
3. Três frentes	1,50	1,10
4. Quatro frentes ou mais	2,00	1,20

TABELA IV

FATORES DE DEPRECIAÇÃO DO TERRENO – FATORES E,T e P

FATOR	CARACTERÍSTICAS	COEFICIENTE
E	O valor venal do metro quadrado, fixado para a zona em que se situa o imóvel, sofrerá redução de 40%, quando o terreno estiver encravado.	0,60
T	O valor venal do metro quadrado, fixado para a zona em que se situe o imóvel, sofrerá redução de até 30%, quando o terreno possuir, em relação ao nível da rua, declive ou aclave igual ou superior a 45 graus, ou ambos (irregular).	0,70
P	O valor venal do metro quadrado fixado para a zona em que se situe o imóvel, sofrerá redução de até 30%, quando se constituir em área de alagados, brejo, rochosa ou cortada por rio não retificado e que habitualmente causa inundações.	0,70

TABELA V

INTERVALOS DAS CATEGORIAS, SEGUNDO O CRITÉRIO DE PONTOS

CATEGORIA DA EDIFICAÇÃO					
Categoria	Precário	Popular	Médio	Fino	Luxo
Casa/Loja	150	150,1 a 250	250,1 a 340	340,1 a 430	430,1 a 500
Apartamento/Escritório/ Indústria/Especial		250,00	250,1 a 340	340,1 a 430	430,1 a 500
Telheiro	150	150,1 a 250	acima 250		
Galpão	150	150,1 a 250	250,1 a 340	acima 340	

TABELA VI

TABELA DE PONTOS DAS DIFERENTES CATEGORIAS DE EDIFICAÇÕES, SEGUNDO OS TIPOS (01/02)											
Pontuação por Característica Construtiva											
Características Construtivas		Tipologias de Imóveis									
Item	Descrição	1 Casa	2 Apartamento	3 Escritório	4 Loja	5 Galpão	6 Telheiro	7 Indústria	8 Especial	9 Outros	10 Box/Garagem
Estrutura	94	1 Madeira Simples	92,00	72,00	74,00	108,00	126,00	130,00	126,00	85,00	130,00
		2 Madeira Especial	110,50	95,40	96,30	135,00	180,00	189,00	180,00	112,60	189,00
		3 Concreto/Alvenaria	158,00	127,20	128,40	180,00	228,00	189,00	228,00	150,20	0,00
		4 Metálica	165,00	140,00	135,00	200,00	228,00	189,00	250,00	150,00	0,00
Cobertura	96	1 Cerâmica Simples	6,00	0,00	0,00	7,50	22,00	23,00	0,00	0,00	23,00
		2 Fibrocimento	14,00	2,00	2,40	18,00	36,00	38,00	36,00	3,30	38,00
		3 Alumínio	25,50	4,50	4,50	30,00	42,00	0,00	42,00	5,30	0,00
		4 Zinco/Metálica	25,50	4,50	4,50	30,00	42,00	0,00	42,00	5,30	0,00
Acabamento Externo	98	5 Laje	34,00	6,00	6,00	40,00	52,00	48,00	52,00	7,20	48,00
		6 Especial	47,50	10,00	8,50	55,00	0,00	0,00	50,00	17,40	0,00
		7 Sem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		1 Sem	1,50	0,00	0,00	1,50	0,50	0,00	0,00	0,00	0,50
Revestimento Externo	99	2 Caliação	3,50	3,50	3,00	4,00	3,00	1,00	3,00	4,10	1,00
		3 Pintura Simples	6,00	6,70	5,70	5,00	6,00	1,50	6,00	7,90	1,50
		4 Pintura Lavável	8,00	9,00	7,80	7,00	8,00	0,00	8,00	10,60	0,00
		5 Especial	13,50	15,30	12,00	12,00	0,00	0,00	13,00	20,60	0,00
Esquadria	100	1 Sem	4,00	0,00	0,00	4,00	1,00	0,50	0,00	0,00	0,50
		2 Madeira	17,00	14,40	14,60	18,00	2,00	2,00	2,00	17,00	2,00
		3 Ferro	33,90	27,30	28,80	33,00	6,00	6,00	6,00	32,20	6,00
		4 Alumínio	65,50	35,00	52,50	65,00	0,00	0,00	15,00	53,00	0,00
Revestimento Interno	107	5 Vidro Temperado	65,50	35,00	52,50	65,00	0,00	0,00	15,00	53,00	0,00
		6 PVC	65,50	35,00	52,50	65,00	0,00	0,00	15,00	53,00	0,00
		7 Madeira Especial	45,20	36,40	38,40	44,00	4,00	0,00	4,00	43,00	0,00
		1 Sem	4,00	0,00	0,00	5,00	1,00	0,50	0,00	0,00	0,50
		2 Reboco	12,00	13,00	12,80	12,00	3,00	2,00	3,00	15,30	2,00
		3 Massas	20,40	22,80	21,30	20,00	6,00	3,00	6,00	26,70	3,00
		4 Cerâmica	27,20	30,40	28,40	27,00	8,00	0,00	8,00	35,80	0,00
		5 Especial	37,50	41,20	39,00	35,00	0,00	0,00	12,00	45,80	0,00

TABELA DE PONTOS DAS DIFERENTES CATEGORIAS DE EDIFICAÇÕES, SEGUNDO OS TIPOS (02/02)											
Pontuação por Característica Construtiva											
Características Construtivas		Tipologias de Imóveis									
Item	Descrição	1 Casa	2 Apartamento	3 Escritório	4 Loja	5 Galpão	6 Telheiro	7 Indústria	8 Especial	9 Outros	10 Box/Garagem
Acabamento Interno	108	1 Sem	1,50	0,00	0,00	1,50	1,50	0,50	0,00	0,00	0,50
		2 Caliação	3,50	3,50	3,00	4,00	3,00	1,00	3,00	4,10	1,00
		3 Pintura Simples	6,00	6,80	6,00	7,00	6,00	1,50	6,00	7,90	1,50
		4 Pintura Lavável	8,00	9,00	7,80	9,00	8,00	0,00	8,00	10,60	0,00
		5 Especial	14,00	15,20	12,00	13,00	8,00	0,00	12,00	20,60	0,00
Tipo de Piso	109	1 Sem	5,00	0,00	0,00	2,00	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00
		2 Tijolo/Cimento	27,00	23,10	22,20	15,00	21,00	21,00	21,00	27,20	21,00
		3 Assolho/Taco	16,00	12,40	12,60	6,00	10,00	10,00	10,00	15,60	10,00
		4 Cerâmica	35,00	30,80	29,60	20,00	40,00	0,00	40,00	37,40	0,00
		5 Especial	32,50	43,50	34,00	27,50	0,00	0,00	60,00	47,40	0,00
Tipo de Forro	110	1 Sem	4,00	0,00	0,00	1,50	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00
		2 Madeira/Chapas	13,50	9,00	9,00	6,00	3,00	3,00	11,50	11,50	3,00
		3 Laje Simples/Estuque	10,00	8,80	6,40	2,00	2,00	2,00	2,00	11,40	2,00
		4 Laje Especial	18,00	12,00	12,00	8,00	4,00	0,00	4,00	14,20	0,00
		5 Especial	17,50	10,00	14,00	12,50	0,00	0,00	5,00	24,40	0,00
Instalações Sanitárias	111	1 Sem	2,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00
		2 Externa	6,00	7,00	4,00	3,00	4,00	4,00	8,30	8,30	4,00
		3 Interna Simples	10,20	14,10	7,80	6,00	6,00	6,00	6,00	16,00	6,00
		4 Completa	13,60	18,50	10,40	8,00	8,00	0,00	8,00	22,00	0,00
		5 Mais de uma Completa	22,50	27,50	18,50	10,00	0,00	0,00	20,00	32,00	0,00
Instalações Elétricas	112	1 Sem	7,00	0,00	0,00	6,00	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00
		2 Até 3 Lâmpadas	14,00	15,40	14,40	14,00	8,00	5,00	8,00	20,60	5,00
		3 Aparente	18,60	21,60	19,80	24,00	18,00	18,00	25,60	25,60	18,00
		4 Semi-embutida	24,80	28,80	26,40	32,00	32,00	0,00	32,00	33,00	0,00
		5 Embutida	27,50	32,50	29,00	35,00	0,00	0,00	50,00	43,00	0,00
Elevador	114	1 Sem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		2 Um	0,00	34,00	40,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		3 Mais de um	0,00	45,90	57,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TABELA VII

FATOR DE LOCALIZAÇÃO VERTICAL DA UNIDADE NA EDIFICAÇÃO

USO COMERCIAL – FATOR H

1	Sub-solo	0,75
2	Térreo e sobreloja	1,00
3	1º ao 3º andar	0,95
4	4º ao 6º andar	0,90
5	7º ao 10º andar	0,85
6	Acima do 10º andar	0,80

USO RESIDENCIAL – FATOR HH

1	1º ao 3º andar	1,00
2	4º ao 7º andar	1,20
3	Acima do 8º andar	1,10

TABELA VIII

FATORES DE VALORIZAÇÃO E DEPRECIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO – FATORES S E PEC

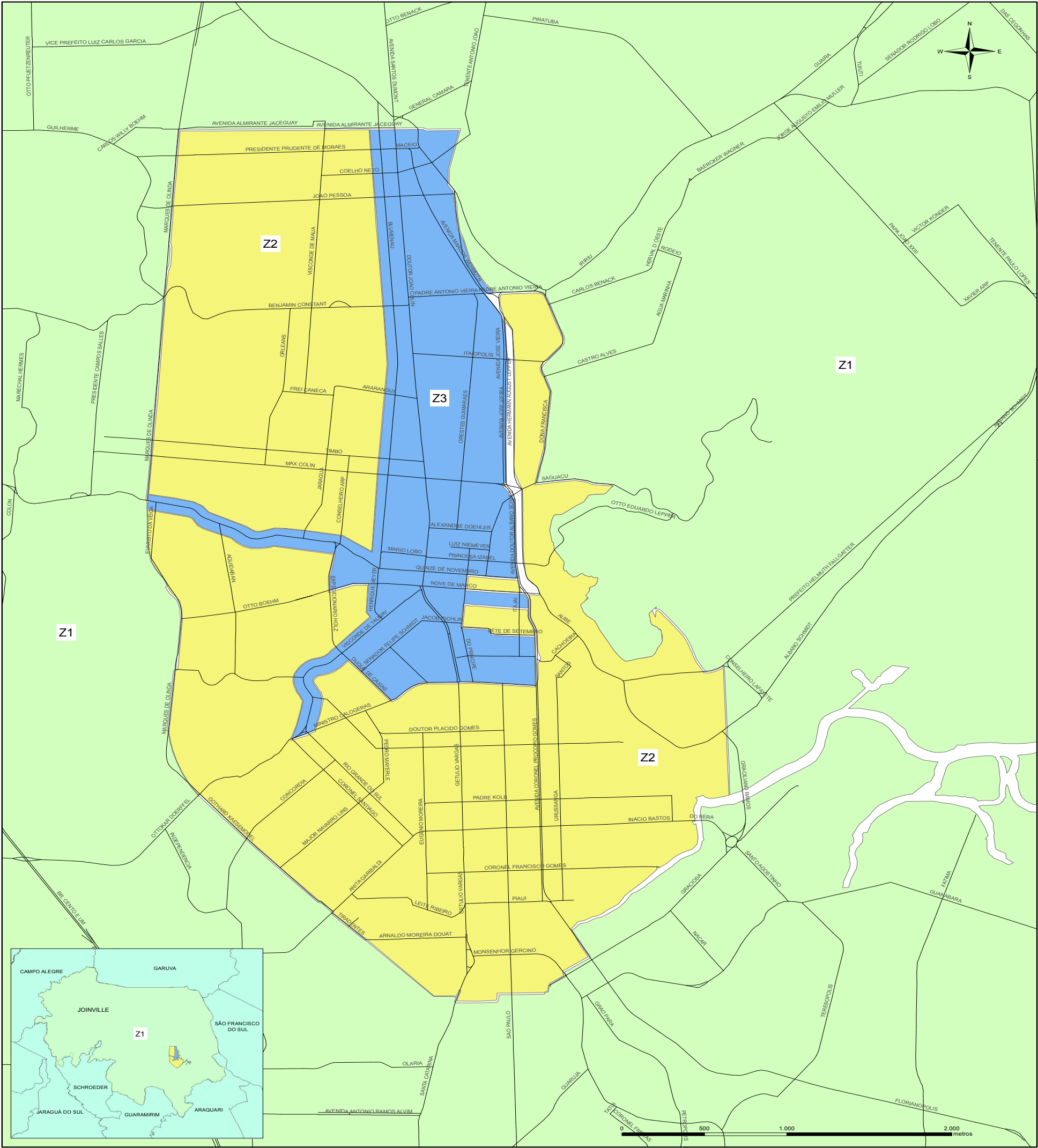
FATORES	CARACTERÍSTICAS	COEFICIENTE
S	Se na edificação existe sótão, seu valor será acrescido de 10%.	1,10
PEC	1. Se a edificação for madeira folha dupla, o Vu será acrescido de 50% sobre o Vu das edificações de madeira simples, e madeira especial.	1,50
	2. Se a edificação for enxaimel o Vu será acrescido de 50% sobre o Vu das edificações de madeira simples, e madeira especial.	1,50
	3. Se a edificação for conjunto popular (oficial), o valor venal da edificação sofrerá redução de 30%.	0,70

TABELA IX

CARACTERÍSTICAS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E FATOR DC – DEPRECIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	CARACTERÍSTICAS	FATOR DC
1 – Boa	Edificação bem conservada, com todas as instalações e, funcionamento, ou que tenham sido reformadas recentemente.	1,0
2 – Regular	Edificações razoavelmente conservadas; apresentam-se geralmente com falhas nos acabamentos, e instalações.	0,80
3 – Má	Edificações, cujos elementos construtivos apresentam total falta de conservação, com estrutura ameaçada. Instalações em mau funcionamento e acabamento em péssimo estado.	0,5

Zona Alíquota 2013



Legenda

- Zona Alíquota 1 - Z1
- Zona Alíquota 2 - Z2
- Zona Alíquota 3 - Z3
- Vias Principais

Projeção: Transversa de Mercator (UTM)
 Meridiano Central: W51° (fuso 22 sul)
 Datum: Sirgas 2000.

Base Digital: PMJ / Aeroimagem, 2007-2010.

Data: 13/05/2013

Organização:


 SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO
 

ANEXO V - MEMORIAL DESCRITIVO DE ZONA ALÍQUOTA

Descrição das Zonas Alíquotas

Zona Alíquota – 1 - (Z1)

Inicia-se o perímetro no ponto de cota altimétrica 1.014 m, no divisor de águas dos rios Cubatão, Quiriri e Negro (coordenada geográfica aproximada - c.g.a. lat. 26°04'35"S, long. 49°03'29"W), segue por este até o ponto de cota altimétrica 1.179 m (c.g.a. lat. 26°06'49"S, long. 49°02'28"W); segue por linha seca e reta passando pelo Marco de Divisa - M.D. nº 959 (c.g.a. lat. 26°07'07"S, long. 49°00'24"W), na rodovia municipal até o morro do Quiriri, ponto de cota altimétrica 735 m (c.g.a. lat. 26°07'30"S, long. 48°58'26"W); segue por linha seca e reta, passando pelos M.D. nº 807 (c.g.a. lat. 26°07'28"S, long. 48°55'40"W), na rodovia municipal e M.D. nº 806 (c.g.a. lat. 26°07'26"S, long. 48°53'01"W), na rodovia BR-101 até a coordenada (c.g.a. lat. 26°07'22"S, long. 48°49'41"W), no rio Cascalho; desce por este até o rio do Saco; desce por este até sua foz no rio Palmital; desce por este até a coordenada (c.g.a. lat. 26°08'53"S, long. 48°47'02"W); desce por este até a baía de São Francisco ou Babitonga; segue por esta até o encontro com o canal do Linguado (c.g.a. lat. 26°17'10"S, long. 48°44'23"W); segue pela baía de São Francisco ou Babitonga até encontrar o canal Ipiranga; segue por este canal até a foz do rio Paranaguá-Mirim, sobe por este passando pelo M.D. nº 811 (c.g.a. lat. 26°21'39"S, long. 48°46'52"W), na rodovia municipal que liga as localidades de Bairro Paranaguá-Mirim e Rio do Morro, até sua nascente, no ponto de cota altimétrica 197 m (c.g.a. lat. 26°21'57"S, long. 48°47'32"W); segue pelo divisor de águas entre os rios Velho, Itaum-Açu e Piraí, de um lado e, rio Parati, do outro; passando pelos pontos de cotas altimétricas 204, 218 (morro do Wetzels ou Guaramirim) e 128 m, até a nascente do ribeirão da Anta, no ponto de cota altimétrica 138 m (c.g.a. lat. 26°24'55"S, long. 48°48'48"W); desce por este até sua foz no rio Piraí (c.g.a. lat. 26°27'02"S, long. 48°49'41"W); sobe por este até o encontro com o rio Lagoa do Poço Grande; sobe pelo rio Piraí até a foz do rio Dona Cristina; sobe por este até a foz do rio Zoada; sobe por este até sua nascente no ponto de cota altimétrica 470 m, no divisor de águas da serra Duas Mamas (c.g.a. lat. 26°23'14"S, long. 49°00'13"W); segue por esta e pelo divisor de águas entre os rios Piraí e Jacu, de um lado, e Duas Mamas, ribeirão Braço do Sul e rio Braçinho, do outro, até alcançar a nascente do rio Bracinho (c.g.a. lat. 26°15'45"S, long. 49°02'05"W); desce por este até a desembocadura da Represa 1º Salto (c.g.a. lat. 26°19'46"S, long. 49°05'42"W); segue pelo divisor de águas entre o arroio Macaco, de um lado e, rios das Antas e do Júlio, do outro, até a nascente de um afluente da margem esquerda (c.g.a. lat. 26°18'34"S, long. 49°07'39"W), no ponto de cota altimétrica 782 m; desce por este até sua foz no rio do Júlio (c.g.a. lat. 26°18'33"S, long. 49°08'07"W); desce por este até sua foz no rio Itapocuzinho ou Manso; sobe por este até sua nascente (c.g.a. lat. 26°13'14"S, long. 49°12'00"W); segue pelo divisor de águas entre os rios Negro, de um lado, e Itapocuzinho ou Manso e Cubatão, do outro, até o ponto de cota altimétrica 1.014 m, no divisor de águas entre os rios Cubatão, Quiriri e Negro (c.g.a. lat. 26°04'35"S, long. 49°03'29"W); ponto inicial

na descrição deste perímetro. Fica excluído da área supra descrita a área correspondente ao perímetro descrito nas zonas alíquotas 2 e 3.

Zona Alíquota – 2 (Z2)

O perímetro de a Zona Alíquota 2 inicia-se na confluência da Rua Almirante Jaceguay com a Rua Blumenau, segue pela Rua Blumenau, Rua Henrique Meyer, Rua Visconde de Taunay, Rua Duque de Caxias, Rua Ministro Calógeras, Av. Procópio Gomes, Av. Dr. Paulo Medeiros, Rua 7 de Setembro, Rua 3 de Maio, Rua do Príncipe, Rua Jerônimo Coelho, Av. Dr. Paullo Medeiros, Rua Nove de Março, Rua do Príncipe, Rua XV de Novembro, Av. Hermann August Lepper, Rua Padre Antonio Vieira, Rua Dona Francisca, Rua Saguacu, segue pela Saguacu até a cota 40 do Morro do Boa Vista, segue por esta no sentido norte sul até a Rua José Elias Giuliani, Rua Prefeito Helmuth Fallgatter até ponto na esquina da rua Austergilio de Menezes, a partir deste segue no sentido norte sul por uma linha imaginária até um ponto situado na margem esquerda do Rio Cachoeira, segue por esta margem até onde o rio Bucarein deságua no rio Cachoeira, transpõe a rua Aubé e segue pela margem esquerda do rio Bucarein, Rua Florianópolis, Rua Babitonga, Rua Tiradentes, Av. Marquês de Olinda, Rua Almirante Jaceguay até o ponto inicial. Ficam excluído da Zona Alíquota 2 e incorporado à Zona Alíquota 3, faixa de domínio para os lotes situados no trecho da rua XV de Novembro, compreendido entre as ruas Blumenau e Marques de Olinda. e também os lotes situados no lado Oeste voltados para a Rua Blumenau e Henrique Meyer no trecho compreendido entre a Rua Visconde de Taunay e Av. Almirante Jaceguay.

Zona Alíquota – 3 - (Z3)

O perímetro de a Zona Alíquota 3 inicia-se na confluência da projeção da Av. Almirante Jaceguay com o trecho projetado da Avenida Beira-Rio. Deste ponto o perímetro segue na direção Norte-Sul o pelo trecho projetado da Avenida Beira Rio no seu lado Oeste, Avenida Aluísio Pires Condeixa, Avenida Hermann August Lepper até a Rua Padre Antônio Vieira, Avenida José Vieira, Avenida Dr. Albano Schulz até a Rua XV de Novembro, segue pela Rua XV de Novembro, Rua do Príncipe, Rua Nove de Março, Avenida Dr. Paulo Medeiros, Rua Jerônimo Coelho, Rua do Príncipe, Rua 3 de Maio, Rua 7 de Setembro, Avenida Dr. Paulo de Medeiros, Avenida Procópio Gomes, Rua Ministro Calógeras, Rua Duque de Caxias, Rua Visconde Taunay, Rua Henrique Meyer, Rua Blumenau, Avenida Almirante Jaceguay até o ponto inicial. Ficam ainda fazendo parte desta Zona Alíquota 3 os lotes com testada para a Rua Visconde de Taunay, em ambos os lados, no seu trecho entre as Ruas Ministro Calógeras e Duque de Caxias, bem como os lotes situados no lado Noroeste voltados para a Rua Visconde de Taunay, no trecho entre as Ruas Duque de Caxias e Henrique Meyer e também os lotes situados no lado Oeste voltados para as Rua Blumenau e Henrique Meyer no trecho compreendido entre as Ruas Visconde de Taunay e Av. Almirante Jaceguay.

EXPEDIENTE

JORNAL DO MUNICÍPIO Criado através do decreto 7.200/93, de 17 de dezembro de 1993. SECRETÁRIO: MARCO AURÉLIO BRAGA RODRIGUES. PRODUÇÃO: Secretaria de Comunicação da Prefeitura Municipal de Joinville, IMPRESSÃO E DIAGRAMAÇÃO: Perfil Gráfica Ltda - 47-3203-6000. Endereço Rua: Hermann August Lepper. 10 - 89221-000 PABX 3431-3202 - Joinville/SC. email: jornaldomunicipio@joinville.sc.gov.br Homepage: www.joinville.sc.gov.br

COMO PUBLICAR ATOS NO JM: Atos oficiais da administração direta e indireta da Prefeitura Municipal de Joinville devem ser encaminhados para publicação no Jornal do Município diretamente por meio eletrônico ao email jornaldomunicipio@joinville.sc.gov.br em um único arquivo em formato doc. Os arquivos devem conter apenas o texto a ser publicado, sem qualquer tipo de imagem, como escudo, logo marca, símbolo ou assinatura. O prazo para aproveitamento na edição da mesma semana vai até às 12:00hs das quintas-feiras.