

# PLANTA GENEÉRICA DE VALORES

LEI ORDINÁRIA Nº 1060/02 DE 20 DE DEZEMBRO DE 2002



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ

**LEI ORDINÁRIA Nº 1.060/02.**

EDITA PLANTA DE VALORES E REGULA A FORMA DE APURAÇÃO DO VALOR VENAL DE IMÓVEIS PARA EFEITO DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O prefeito municipal de Imperatriz, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais; Faço saber, que a Câmara Municipal de Imperatriz, Estado do Maranhão, decretou e eu sanciono a presente Lei.

**ARTIGO 1º** - A apuração do valor venal, para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, far-se-á de conformidade com as normas e métodos ora fixados.

**Parágrafo único**- Fazem parte integrante desta Lei as Tabelas I a IX (Anexo I), as Fórmulas de Cálculo do Valor Venal dos Imóveis (Anexo II), a Listagem de Dimensões dos Lotes-Padrões e das Situações Paradigmas das Zonas Homogêneas (Anexo III), (Anexo IV), e a Listagem dos Valores Básicos Unitários de Terrenos.

**ARTIGO 2º** - O valor venal do imóvel não construído, excetuando-se as Glebas, resulta da multiplicação de sua área total pelo valor unitário do metro quadrado de terreno, constante da Listagem de Valores Básicos Unitários de Terrenos, e pelos fatores de correção das Tabelas I, II, III e IV, aplicáveis conforme as circunstâncias peculiares do imóvel, de acordo com as Fórmulas de Cálculo do Anexo II.

**ARTIGO 3º** - O valor unitário do metro quadrado de terreno referido no artigo anterior é:

- a) o do trecho do logradouro da situação do imóvel;
- b) o do trecho do logradouro relativo à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, à principal, no caso de imóvel construído em terreno de uma ou mais esquinas e em terrenos de duas ou mais frentes;
- c) o do trecho do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, o do logradouro de maior valor, no caso de imóvel não construído com as características mencionadas no inciso precedente;
- d) o do trecho do logradouro que lhe dá acesso, no caso de terreno de vila, ou do logradouro ao qual tenha sido atribuído maior valor, em havendo mais de um logradouro de acesso;
- e) o do trecho do logradouro correspondente à servidão de passagem, no caso de terreno encravado.

**ARTIGO 4º** - A profundidade equivalente do terreno, para efeito de aplicação do fator respectivo de que trata a Tabela I, é obtida mediante a divisão da área total pela testada ou no caso de terrenos com duas ou mais frentes, pela soma das testadas.



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ

**§ Primeiro** - Para efeito deste Artigo e do Artigo 1º, deverão ser utilizadas as profundidades padrões, determinadas para os diversos bairros do Município localizados na Listagem de Dimensões dos Lotes-Padrões e das Situações Paradigmas das Zonas Homogêneas, constantes do Anexo III.

**§ Segundo** - Para a apuração da profundidade equivalente de terrenos de esquina ou com mais de uma frente será adotada :

- a) a testada que corresponder à frente efetiva ou principal do imóvel, quando construído;
- b) a testada que corresponder à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, àquela a que corresponder o maior valor unitário de metro quadrado de terreno, quando não construído;

**ARTIGO 5º** - Nas avaliações de terrenos de esquina e aqueles com uma frente e/ou com mais de uma frente, serão utilizados os fatores da Tabela IV.

**ARTIGO 6º** - No cálculo do valor venal de terrenos serão aplicados os fatores das Tabelas I, II, III, e IV.

**§ Primeiro** - Para efeito deste Artigo, deverá ser considerada a Situação Paradigma da Zona Homogênea, que contém a indicação dos melhoramentos públicos existentes no logradouro onde se localiza o imóvel, constante do Anexo III.

**§ Segundo** - Para efeito deste Artigo, deverão ser consideradas as Tabelas de Parâmetros determinadas para as Zonas Homogêneas do Município (Anexo III).

**ARTIGO 7º** - No cálculo do valor de terrenos encravados será aplicado, também, o fator desvalorizador constante da Tabela IV.

**ARTIGO 8º** - No cálculo do valor de terrenos de vila será aplicado o fator desvalorizador da Tabela IV.

**§ Único** - Considera-se vila, o aglomerado de residências com uma única via de acesso à via pública.

**ARTIGO 9º** - Para efeito do disposto nesta Lei considera-se :

- a) terreno de esquina, aquele em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinem ângulos internos inferiores a 135º e superiores a 45º;
- b) terreno encravado, aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;
- c) terreno de vila, aquele que possui como acesso, unicamente, passagens de pedestres ou entradas de vila.

**ARTIGO 10º** - 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



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ

circunstâncias, utilizar-se-á como parâmetro para o cálculo a medida da fração ideal com que cada um dos condôminos participa na propriedade condominial, conforme Tabela VIII.

**ARTIGO 11** - O valor venal do imóvel construído será apurado pela soma do terreno, obtida na forma dos artigos anteriores, com o valor da construção.

**§ Único** - O valor da construção resulta do produto da área construída bruta pelo valor unitário de metro quadrado de construção, constante da Tabela V, e pela aplicação dos fatores de Depreciação e de Conservação adequados, contidos nas Tabelas VI e VII.

**ARTIGO 12** - A área construída bruta será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se, também, a superfície das sacadas de cada pavimento, cobertas ou descobertas.

**§ Único** - No caso de piscina, a área construída será obtida através da medição dos contornos internos de suas paredes.

**ARTIGO 13** - 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, conforme Tabela VIII.

**ARTIGO 14** - O valor unitário do metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento das edificações existentes no Município num dos tipos da Tabela V - Tipos, Padrões e Valores das Construções, em função de sua área predominante e, num dos padrões de construção, em virtude da conformação das características da construção com maior número de características descritas na aludida tabela.

**ARTIGO 15** - Para aplicação do Fator de Depreciação de que trata a Tabela VI, considera-se a idade dos prédios ou da área construída predominante.

**§ Primeiro** - A vida útil, para efeito deste artigo, será :

- a) edificação de alvenaria ou concreto: 50 anos;
- b) edificações de madeira ou mista: 35 anos.
- c) outros tipos: 30 anos

**§ Segundo** - A idade das edificações será :

- a) a real, se a propriedade não sofreu reforma parcial;
- b) a aparente, se a propriedade sofreu reforma substancial.

**ARTIGO 16** - Para aplicação do Fator de Conservação, de que trata a Tabela VII, considera-se a o estado de conservação da área construída predominante.



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ

**ARTIGO 17** - Os valores unitários do metro quadrado de terreno e das construções, serão expressos em reais e, no processo de cálculo para a obtenção do valor do imóvel, o valor do terreno e o da construção serão sempre arredondados, desprezando-se as frações menores que um centavo do real.

**ARTIGO 18** - As disposições desta Lei Municipal são extensivas aos imóveis localizados nas áreas urbanizáveis e de expansão urbanas definidas em Leis específicas.

**§ Primeiro** - No caso específico dos imóveis que não referidos neste artigo, aplicar-se-á o valor unitário do metro quadrado de terreno obtido na Tabela de Valores para Glebas.

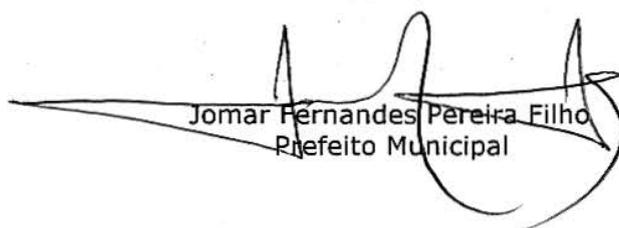
**§ Segundo** - Serão consideradas glebas, os terrenos que possuírem área superior a 15.000 m<sup>2</sup>, edificados ou não, cuja metodologia a ser adotada é aquela normatizada para Glebas Urbanizáveis, utilizando-se os valores da Tabela IX.

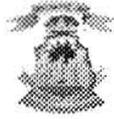
**ARTIGO 19** - Os Valores Básicos Unitários de Terrenos, relativos a logradouros que não constem da Listagem de Logradouros, ou que venham a ser criados pelo Município, serão determinados em conformidade com esta metodologia e publicados pelo Executivo.

**ARTIGO 20** - Os demais atos necessários ao cumprimento da execução da presente Lei, serão baixados pelo Executivo.

**ARTIGO 21** - Esta Lei entrará em vigor no dia 1 de janeiro de 2003.

Gabinete do Prefeito Municipal de Imperatriz, Estado do Maranhão, aos vinte dias do mês de Dezembro do ano de dois mil e dois.

  
Jomar Fernandes Pereira Filho  
Prefeito Municipal



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ

ANEXO I – Tabelas I a IX

TABELA I

FATOR DE PROFUNDIDADE ( $F_{\text{PROF}}$ )

$F_{\text{prof}} = 1,00$	Se	$P_{\text{Mi}} \leq P \leq P_{\text{Ma}}$
$F_{\text{prof}} = 0,707106$	Se	$P > P_{\text{Ma}/2}$ e $P < P_{\text{Mi}/2}$
$F_{\text{prof}} = (P / P_{\text{Mi}})^{0,5}$	Se	$P_{\text{Mi}/2} < P < P_{\text{Mi}}$
$F_{\text{prof}} = (P_{\text{Ma}} / P)^{0,5}$	Se	$P_{\text{Ma}} < P < 2P_{\text{Ma}}$

Sendo:

$P_{\text{Mi}}$	Profundidade Mínima do Lote-padrão (Tabela de Zona Homogênea)
$P_{\text{Ma}}$	Profundidade Máxima do Lote-padrão (Tabela de Zona Homogênea)
$P$	Profundidade do Lote (ST/Tes)
ST	Área do Lote (m <sup>2</sup> )
Tes	Testada do Lote (m)

TABELA II  
FATOR DE TESTADA ( $F_{\text{TES}}$ )

$F_{\text{tes}} = 1,00$	Se	$T = T_r$
$F_{\text{tes}} = 0,840807$	Se	$T \leq T_{r/2}$
$F_{\text{tes}} = 1,189207$	Se	$T \geq 2T_r$
$F_{\text{tes}} = (T / T_r)^{0,25}$	Para	$T_{r/2} < T < 2T_r$

Sendo:

$T$	Testada do terreno
$T_r$	Testada de Referência do Lote-padrão (Tabela de Zona Homogênea)



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ

TABELA III  
FATORES DE CORREÇÃO

1. FATOR DE PONDERAÇÃO ( $F_{POND}$ )

$$F_{POND} = ((1 + R_p) / (1 + S_p)) + A_p$$

Sendo:

- $S_p$  Índice relativo à situação paradigma da zona homogênea (Tabela de Zona Homogênea)
- $R_p$  Somatório dos índices das ocorrências da infra-estrutura no trecho, em relação à Situação Paradigma.
- $A_p$  Somatório dos índices das ocorrências da infra-estrutura no trecho, além da Situação Paradigma

SITUAÇÃO PARADIGMA – COMPONENTES

Ítems da SP	Infra-estrutura Disponível na Zona Homogênea	Índices
*	Rede de Água	0,05
	Rede de Esgoto	0,10
*	Energia Elétrica	0,05
*	Iluminação Pública	0,05
*	Drenagem Urbana	0,15
*	Telefone	0,05
	Transporte Coletivo	0,10
	Pavimentação	0,20

(\*) Ítems Gerais da Situação Paradigma

2. FATOR DE PEDOLOGIA ( $F_{PED}$ )



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ

Fator	Pedologia
1,00	1 – Firme
0,80	2 – Rochoso
0,70	3 – Alagado
0,70	4 – Inundável
0,70	5 – Arenoso
0,60	6 – Combinação dos Demais

**3. FATOR DE TOPOGRAFIA ( $F_{TOP}$ )**

Fator	Topografia
1,00	1 – Plana
0,95	2 – Aclive Suave
0,90	3 – Aclive Acentuado
0,95	4 – Declive Suave
0,90	5 – Declive Acentuado
0,80	6 – Irregular

**TABELA IV**  
**FATOR DE SITUAÇÃO ( $F_{SIT}$ )**

Fator	
1,00	1 – Meio de quadra / uma frente
1,10	2 – Meio de quadra / duas frentes
0,70	3 – Fundos
0,50	4 – Encravado
1,15	5 – Esquina / mais de uma frente
(*)	6 – Gleba (ver Tabela de Gleba)

(\*) O terreno, neste caso, será avaliado segundo a metodologia definida para Glebas Urbanizáveis



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ

**TABELA V**  
**TIPOS, PADRÕES E VALORES**  
**DAS CONSTRUÇÕES**

**TIPO 1 - RESIDENCIAL HORIZONTAL DE ALVENARIA**  
**Residências Térreas e Assobradadas, com ou sem Subsolo**

Padrão Alto:

Prédios com um ou dois pavimentos; estrutura de concreto e alvenaria; projeto arquitetônico e funcional com jardins decorativos; mais de um banheiro social; dependências para mais de um empregado; garagem para no mínimo dois carros; vãos grandes preenchidos com caixilhos especiais de ferro ou alumínio; acabamento fino e esmerado.

Padrão Médio:

Prédios com um ou mais pavimentos; estrutura de concreto e alvenaria; dependências para um empregado; garagem; venezianas e vitrôs de boa qualidade; acabamento médio.

Padrão Baixo:

Prédios com um ou dois pavimentos; estrutura de alvenaria; área geralmente inferior a 100 m<sup>2</sup>; um único banheiro; sem dependências para empregado; sem garagem; venezianas e vitrôs; acabamento econômico e simples.

**TIPO 2 - RESIDENCIAL HORIZONTAL E VERTICAL DE MADEIRA**  
**Residências Térreas e Assobradadas, com ou sem Subsolo**

Padrão Alto:

Prédios com um ou dois pavimentos; estrutura de madeira; projeto arquitetônico e funcional com jardins decorativos; mais de um banheiro social; dependências para mais de um empregado; garagem para no mínimo dois carros; vãos grandes preenchidos com caixilhos especiais de ferro ou alumínio; acabamento fino e esmerado.

Padrão Médio:

Prédios com um pavimento; estrutura de madeira; dependências para um empregado; garagem; venezianas e vitrôs de boa qualidade; acabamento médio.

Padrão Baixo:

Prédios com um pavimento; estrutura de madeira; área geralmente inferior a 100 m<sup>2</sup>; um único banheiro; sem dependências para empregado; sem garagem; venezianas e vitrôs comuns; acabamento econômico e simples.

**TIPO 3 - RESIDENCIAL HORIZONTAL MISTO**  
**Residências Térreas e Assobradadas, com ou sem Subsolo**



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ

**Alvenaria / Concreto**

Padrão Alto:

Prédios com um ou dois pavimentos; estrutura mista de concreto e alvenaria; projeto arquitetônico e funcional com jardins decorativos; mais de um banheiro social; dependências para mais de um empregado; garagem para no mínimo dois carros; vãos grandes preenchidos com caixilhos especiais de ferro ou alumínio; acabamento fino e esmerado.

Padrão Médio:

Prédios com um ou mais pavimentos; estrutura mista de concreto e alvenaria; dependências para um empregado; garagem; venezianas e vitrôs de boa qualidade; acabamento médio.

**Alvenaria / Madeira**

Padrão Alto:

Prédios com um ou dois pavimentos; estrutura mista de alvenaria e madeira; projeto arquitetônico e funcional com jardins decorativos; mais de um banheiro social; dependências para mais de um empregado; garagem para no mínimo dois carros; vãos grandes preenchidos com caixilhos especiais de ferro ou alumínio; acabamento fino e esmerado.

Padrão Médio:

Prédios com um ou mais pavimentos; estrutura mista de alvenaria e madeira; dependências para um empregado; garagem; venezianas e vitrôs de boa qualidade; acabamento médio.

Padrão Baixo:

Prédios com um pavimento; estrutura mista; área geralmente inferior a 100 m<sup>2</sup>; um único banheiro; sem dependências de empregado; sem garagem; venezianas e vitrôs comuns; acabamento econômico e simples.

**TIPO 4 - RESIDENCIAL HORIZONTAL DE CONCRETO**

**Residências Térreas e Assobradadas, com ou sem Subsolo**

Padrão Alto:

Prédios com um ou dois pavimentos; estrutura de concreto; projeto arquitetônico e funcional com jardins decorativos; mais de um banheiro social; dependências para mais de um empregado; garagem para no mínimo dois carros; vãos grandes preenchidos com caixilhos especiais de ferro ou alumínio; acabamento fino e esmerado.

Padrão Médio:

Prédios com um ou mais pavimentos; estrutura de concreto; dependências para empregado; garagem; venezianas e vitrôs de boa qualidade; acabamento médio.

**TIPO 5 - RESIDENCIAL VERTICAL**

**Prédios Residenciais com Três ou Mais Pavimentos**

**Alvenaria/Concreto**

Padrão Alto:

Área bruta das unidades residenciais geralmente superior a 250 m<sup>2</sup>; estrutura de concreto e alvenaria; projeto arquitetônico e funcional com jardins decorativos; elevadores social e de serviço; dependências





**ESTADO DO MARANHÃO**  
**MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ**

para dois ou mais empregados; garagem para no mínimo dois carros; vãos grandes e esquadrias especiais; acabamento fino e esmerado, com concreto aparente ou não.

**Padrão Médio Superior:**

Área bruta das unidades residenciais geralmente entre 150 m<sup>2</sup> e 250 m<sup>2</sup>; estrutura de concreto e alvenaria; um ou mais elevadores; áreas de uso comum com dimensões médias; dependências para um empregado; garagens; vãos médios; acabamento superior.

**Padrão Médio Inferior:**

Área bruta das unidades residenciais geralmente entre 70 m<sup>2</sup> e 150 m<sup>2</sup>; estrutura de concreto e alvenaria; um elevador; áreas de uso comum com dimensões médias; dependências para um empregado; garagem; vãos médios; acabamento normal.

**Alvenaria**

**Padrão Alto:**

Área bruta das unidades residenciais geralmente superior a 250 m<sup>2</sup>; projeto arquitetônico e funcional com jardins decorativos; elevadores social e de serviço; dependências para dois ou mais empregados; garagem para no mínimo dois carros; vãos grandes e esquadrias especiais; acabamento fino e esmerado, com concreto aparente ou não.

**Padrão Médio Superior:**

Área bruta das unidades residenciais geralmente entre 150 m<sup>2</sup> e 250 m<sup>2</sup>; estrutura de concreto e alvenaria; um ou mais elevadores; áreas de uso comum com dimensões médias; dependências para um empregado; garagens; vãos médios; acabamento superior.

**Padrão Médio Inferior:**

Área bruta das unidades residenciais geralmente entre 70 m<sup>2</sup> e 150 m<sup>2</sup>; estrutura de concreto e alvenaria; um elevador; áreas de uso comum com dimensões médias; dependências para um empregado; garagem; vãos médios; acabamento normal.

**Padrão Baixo:**

Área bruta das unidades residenciais geralmente inferior a 100 m<sup>2</sup>; sem elevador; áreas de uso comum de dimensões reduzidas; sem dependências de empregado; sem garagem; vãos reduzidos; esquadrias simples; acabamento econômico e simples.

**TIPO 6 - RESIDENCIAL VERTICAL DE CONCRETO**

**Prédios Residenciais com Três ou Mais Pavimentos**

**Padrão Alto:**

Área bruta das unidades residenciais geralmente superior a 250 m<sup>2</sup>; projeto arquitetônico e funcional com jardins decorativos; elevadores social e de serviço; dependências para dois ou mais empregados; garagem para no mínimo dois carros; vãos grandes e esquadrias especiais; acabamento fino e esmerado, com concreto aparente.

**Padrão Médio:**

Área bruta das unidades residenciais geralmente entre 100 m<sup>2</sup> e 250 m<sup>2</sup>; um ou mais elevadores; áreas de uso comum com dimensões médias; dependências para um empregado; garagem; vãos médios; acabamento normal, com concreto aparente.





ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ

**TIPO 7 - COMERCIAL HORIZONTAL OU VERTICAL DE ALVENARIA**  
**Imóveis Comerciais ou Mistos, com ou sem Subsolo**

Padrão Alto:

Prédios com um ou dois pavimentos; estrutura de alvenaria para vencer grandes vãos; pé-direito igual ou maior que 5 m; pisos de material de 1ª qualidade; forros decorativos; instalações elétricas e hidráulicas de 1ª qualidade; acabamento fino e esmerado.

Padrão Médio:

Prédios com um ou dois pavimentos; estrutura de alvenaria; vãos médios; pé-direito entre 4 m e 5 m; forro simples; instalações hidráulicas completas; acabamento médio.

Padrão Baixo:

Prédio com um pavimento; estrutura de alvenaria para vencer vãos pequenos; pé-direito até 4 m; pisos de concreto ou cimentado simples; sem forro; instalações elétricas e hidráulicas simples e reduzidas; revestimento econômico e simples.

**TIPO 8 - COMERCIAL HORIZONTAL DE MADEIRA**  
**Imóveis Comerciais com até Dois Pavimentos, com ou sem Subsolo**

Padrão Alto:

Prédios com um ou dois pavimentos; estrutura de madeira para vencer grandes vãos; pé-direito igual ou maior que 5 m; pisos de material de 1ª qualidade; forros decorativos; instalações elétricas e hidráulicas de 1ª qualidade; acabamento fino e esmerado.

Padrão Médio:

Prédios com um ou dois pavimentos; estrutura de madeira; vãos médios; pé-direito entre 4m e 5m; forro simples; instalações hidráulicas completas; acabamento médio.

Padrão Baixo:

Prédio com um pavimento; estrutura de madeira para vencer vãos pequenos; pé-direito até 4 m; pisos de madeira; sem forro; instalações elétricas e hidráulicas simples e reduzidas; revestimento econômico e simples.

**TIPO 9 - COMERCIAL HORIZONTAL MISTO**  
**Imóveis Comerciais Mistos com até Dois Pavimentos, com ou sem Subsolo**

**Concreto / Alvenaria**

Padrão Alto:

Prédios com um ou dois pavimentos; estrutura mista de concreto e alvenaria para vencer grandes vãos; pé-direito igual ou maior que 5 m; pisos com material de 1ª qualidade; forros decorativos; instalações elétricas e hidráulicas de 1ª qualidade; acabamento fino e esmerado.

Padrão Médio:

Prédios com um ou dois pavimentos; estrutura mista de concreto e alvenaria; vãos médios; pé-direito entre 4m e 5m; forro simples; instalações hidráulicas completas; acabamento médio.



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ**

**Alvenaria / Madeira**

Padrão Alto:

Prédios com um ou dois pavimentos; estrutura mista de alvenaria e madeira para vencer grandes vãos; pé-direito igual ou maior que 5 m; pisos com material de 1ª qualidade; forros decorativos; instalações elétricas e hidráulicas de 1ª qualidade; acabamento fino e esmerado.

Padrão Médio:

Prédios com um ou dois pavimentos; estrutura mista de alvenaria e madeira; vãos médios; pé-direito entre 4m e 5m; forro simples; instalações hidráulicas completas; acabamento médio.

Padrão Baixo:

Prédio com um pavimento; estrutura mista de alvenaria e madeira para vencer vãos pequenos; pé-direito até 4 m; pisos de concreto, cimentado simples ou madeira; sem forro; instalações elétricas e hidráulicas simples e reduzidas; revestimento econômico e simples.

**TIPO 10 - COMERCIAL HORIZONTAL OU VERTICAL DE CONCRETO**

**Imóveis Comerciais de Concreto com até Dois Pavimentos, com ou sem Subsolo**

Padrão Alto:

Prédios com um ou mais pavimentos; estrutura de concreto ou aço para vencer grandes vãos; pé-direito igual ou maior que 5 m; pisos com material de 1ª qualidade; forros decorativos; instalações elétricas e hidráulicas de 1ª qualidade; acabamento fino e esmerado.

Padrão Médio:

Prédios com um ou mais pavimentos; estrutura de concreto; vãos médios; pé-direito entre 4m e 5 m; forro simples; instalações hidráulicas completas; acabamento médio.

**TIPO 11 - GALPÃO INDUSTRIAL HORIZONTAL OU VERTICAL**

**Imóveis para Fins Industriais**

Padrão Alto em Alvenaria:

Prédios com um ou mais pavimentos; com ou sem elevador; estrutura de alvenaria e concreto para vencer grandes vãos; pé-direito igual ou maior que 3 m; com escritório e refeitório; instalações hidráulicas completas; acabamento de 1ª qualidade.

Padrão Alto em Concreto:

Prédios com um ou mais pavimentos; com ou sem elevador; estrutura de concreto ou aço para vencer grandes vãos; pé-direito igual ou maior que 3 m; com escritório e refeitório; instalações elétricas completas; acabamento de 1ª qualidade.

Padrão Médio em Concreto:

Prédios com um ou mais pavimentos; estrutura de concreto; vãos médios; pé-direito igual ou maior que 5 m; com escritório; acabamento médio.

Padrão Médio em Alvenaria:

Prédios com um ou mais pavimentos; estrutura mista de alvenaria e concreto; vãos médios; pé-direito igual ou maior que 5 m; com escritório; acabamento médio.



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ**

**Padrão Médio Especial:**

Prédios com um ou mais pavimentos; estrutura de madeira compatível com a atividade desenvolvida; vãos médios; pé-direito igual ou maior que 5 m; com escritório; acabamento médio.

**Padrão Médio Misto:**

Prédios com um ou mais pavimentos; estrutura mista de alvenaria e madeira; vãos médios; pé-direito igual ou maior que 5 m; com escritório; acabamento médio.

**Padrão Baixo em Alvenaria:**

Prédios com um ou mais pavimentos; sem elevador; estrutura de alvenaria para vencer pequenos vãos; pé-direito menor que 5 m; pisos de concreto ou cimentado simples; vãos reduzidos; esquadrias comuns; instalações elétricas e hidráulicas simples e reduzidas; revestimento econômico e simples.

**Padrão Baixo em Madeira ou Misto:**

Prédios com um ou mais pavimentos; estrutura de madeira e alvenaria para vencer pequenos vãos; pé-direito menor que 5 m; pisos de madeira ou cimentado simples; vãos reduzidos; esquadrias comuns; instalações elétricas e hidráulicas simples e reduzidas; revestimento econômico e simples.

**Padrão Baixo em Madeira:**

Prédios com um ou mais pavimentos; estrutura de madeira para vencer pequenos vãos; pé-direito menor que 5 m; pisos de madeira ou cimentado simples; vãos reduzidos; esquadrias comuns; instalações elétricas e hidráulicas simples e reduzidas; revestimento econômico e simples.

**TIPO 12 - ARMAZÉNS GERAIS, DEPÓSITOS, OFICINAS E COBERTURAS**

**Padrão Alto em Concreto:**

Prédios com um ou mais pavimentos; estrutura de concreto ou aço para vencer grandes vãos; pé-direito igual ou maior que 5 m; pisos com material de 1ª qualidade; instalações elétricas e hidráulicas de 1ª qualidade; acabamento fino e esmerado.

**Padrão Médio em Concreto e Alvenaria:**

Prédios com um ou dois pavimentos; estrutura de concreto e alvenaria; vãos médios; pé-direito entre 4 m e 5 m; forro simples; instalações hidráulicas completas; acabamento médio.

**Padrão Médio em Alvenaria e Madeira:**

Prédios com um ou dois pavimentos; estrutura de alvenaria e madeira; vãos médios; pé-direito entre 4 m e 5 m; forro simples; instalações hidráulicas completas; acabamento médio.

**Padrão Médio em Madeira:**

Prédios com um ou dois pavimentos; estrutura de concreto ou alvenaria; vãos médios; pé-direito entre 4 m e 5 m; forro simples; instalações hidráulicas completas; acabamento médio.

**Padrão Baixo em Alvenaria:**

Prédios com um pavimento; estrutura de alvenaria para vencer vãos pequenos; pé-direito até 4 m; pisos de concreto ou cimentado simples; sem forro; instalações elétricas e hidráulicas simples; revestimento econômico e simples.

**Padrão Baixo em Madeira e Alvenaria:**

Prédio com um pavimento; estrutura mista de alvenaria e madeira para vencer vãos pequenos; pé-direito de até 4 m; pisos de madeira ou cimentado simples; sem forro; instalações elétricas e hidráulicas simples e reduzidas; revestimento econômico e simples.





ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ

Padrão Baixo em Madeira:

Prédio com um pavimento; estrutura de madeira ou mista para vencer vãos pequenos; pé-direito de até 4 m; pisos de madeira ou cimentado simples; sem forro; instalações elétricas e hidráulicas simples e reduzidas; revestimento econômico e simples.

**TIPO 13 - EDIFICAÇÕES ESPECIAIS**

**Todos os Prédios não Enquadráveis nos Tipos Anteriores**

Padrão Alto:

Prédios com um ou mais pavimentos; estrutura de concreto, alvenaria ou aço para vencer grandes vãos; pé-direito igual ou maior que 5 m; pisos de material de 1ª qualidade; forros decorativos; instalações elétricas e hidráulicas de 1ª qualidade; acabamento fino e esmerado.

Padrão Médio:

Prédios com um ou mais pavimentos; estrutura metálica; vãos médios; pé-direito entre 4 e 5 m; forro simples; instalações elétricas e hidráulicas completas; acabamento médio.

Padrão Médio:

Prédios com um ou mais pavimentos; outras estruturas; vãos médios; pé-direito entre 3 e 5 m; forro simples; instalações elétricas e hidráulicas completas; acabamento médio.

Padrão Baixo:

Prédios com um pavimento; estrutura metálica; vãos pequenos; pé-direito até 3 m; forro simples; acabamento médio.

Padrão Baixo:

Prédios com um pavimento; outras estruturas; com ou sem vedação lateral; piso de terra ou cimentado.

Padrão Baixo:

Edificações de um pavimento; estrutura de madeira, aglomerado, pau-a-pique, etc.; área menor que 20 m<sup>2</sup>; localizadas em favelas ou conjuntos urbanos; com características não enquadráveis em nenhum tipo descrito antes.



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ

<b>TABELA V - TIPOS, PADRÕES E VALORES DAS EDIFICAÇÕES</b>				
<b>TIPO 1 - RESIDENCIAL HORIZONTAL DE ALVENARIA</b>				
<b>Residências térreas e assobradadas com ou sem subsolo</b>				
ITEM	TIPOLOGIA	ESTRUTURA	PADRÃO	VALOR
				UNITÁRIO (R\$)
1.1.1	CASA	ALVENARIA	ALTO	571,20
1.1.2	CASA	ALVENARIA	MÉDIO	336,00
1.1.3	CASA	ALVENARIA	BAIXO	130,00
1.4.3	CASA	MISTO (alv. conc.)	BAIXO	130,00
5.1.1	SOBRADO	ALVENARIA	ALTO	570,00
5.1.2	SOBRADO	ALVENARIA	MÉDIO	336,00
5.1.3	SOBRADO	ALVENARIA	BAIXO	130,00
<b>TIPO 2 - RESIDENCIAL HORIZONTAL E VERTICAL DE MADEIRA</b>				
<b>Residências térreas e assobradadas com ou sem subsolo</b>				
ITEM	TIPOLOGIA	ESTRUTURA	PADRÃO	VALOR
				UNITÁRIO (R\$)
1.2.1	CASA	MADEIRA	ALTO	354,00
1.2.2	CASA	MADEIRA	MÉDIO	242,40
1.2.3	CASA	MADEIRA	BAIXO	75,00
1.7.3	CASA	TAIPA	BAIXO	10,00
5.2.1	SOBRADO	MADEIRA	ALTO	345,60
<b>TIPO 3 - RESIDENCIAL HORIZONTAL MISTO</b>				
<b>Residências térreas e assobradadas com ou sem subsolo</b>				
ITEM	TIPOLOGIA	ESTRUTURA	PADRÃO	VALOR
				UNITÁRIO (R\$)
1.4.1	CASA	MISTO (alv. e conc.)	ALTO	624,00
1.4.2	CASA	MISTO (alv. e conc.)	MÉDIO	369,60
5.4.1	SOBRADO	MISTO (alv. e conc.)	ALTO	571,20
5.4.2	SOBRADO	MISTO (alv. e conc.)	MÉDIO	336,00
5.4.3	SOBRADO	MISTO (alv. e conc.)	BAIXO	130,00
1.3.1	CASA	MISTO (alv. e mad.)	ALTO	384,00
1.3.2	CASA	MISTO (alv. e mad.)	MÉDIO	216,00
1.3.3	CASA	MISTO (alv. e mad.)	BAIXO	110,00
<b>TIPO 4 - RESIDENCIAL HORIZONTAL DE CONCRETO</b>				
<b>Residenciais térreas e assobradadas com ou sem subsolo</b>				
ITEM	TIPOLOGIA	ESTRUTURA	PADRÃO	VALOR
				UNITÁRIO (R\$)
1.5.1	CASA	CONCRETO	ALTO	624,00
1.5.2	CASA	CONCRETO	MÉDIO	369,60
1.5.3	CASA	CONCRETO	BAIXO	240,00
5.5.1	SOBRADO	CONCRETO	ALTO	624,00



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ

5.5.2	SOBRADO	CONCRETO	MÉDIO	369,60
<b>TIPO 5 - RESIDENCIAL VERTICAL</b>				
<b>Prédios residenciais com três ou mais pavimentos</b>				
ITEM	TIPOLOGIA	ESTRUTURA	PADRÃO	VALOR
				UNITÁRIO (R\$)
2.4.1	APARTAMENTO FRENTE	MISTO (alv. e conc.)	ALTO	648,00
2.4.2	APARTAMENTO FRENTE	MISTO (alv. e conc.)	MÉDIO	558,00
3.4.3	APARTAMENTO FUNDO	MISTO (alv. e conc.)	BAIXO	260,00
3.4.1	APARTAMENTO FUNDO	MISTO (alv. e conc.)	ALTO	750,00
3.4.2	APARTAMENTO FUNDO	MISTO (alv. e conc.)	MÉDIO	468,00
4.4.1	APARTAMENTO TÉRREO	MISTO (alv. e conc.)	ALTO	691,20
4.4.2	APARTAMENTO TÉRREO	MISTO (alv. e conc.)	MÉDIO	468,00
4.4.3	APARTAMENTO TÉRREO	MISTO (alv. e conc.)	BAIXO	228,00
2.1.1	APARTAMENTO FRENTE	ALVENARIA	ALTO	696,00
2.1.2	APARTAMENTO FRENTE	ALVENARIA	MÉDIO	468,00
2.1.3	APARTAMENTO FRENTE	ALVENARIA	BAIXO	230,00
3.1.1	APARTAMENTO FUNDO	ALVENARIA	ALTO	624,00
3.1.2	APARTAMENTO FUNDO	ALVENARIA	MÉDIO	414,00
3.1.3	APARTAMENTO FUNDO	ALVENARIA	BAIXO	165,00
4.1.1	APARTAMENTO TÉRREO	ALVENARIA	ALTO	582,00
4.1.2	APARTAMENTO TÉRREO	ALVENARIA	MÉDIO	366,00
4.1.3	APARTAMENTO TÉRREO	ALVENARIA	BAIXO	180,00
<b>TIPO 6 - RESIDENCIAL VERTICAL DE CONCRETO</b>				
<b>Prédios residenciais com três ou mais pavimentos</b>				
ITEM	TIPOLOGIA	ESTRUTURA	PADRÃO	VALOR
				UNITÁRIO (R\$)
2.5.1	APARTAMENTO FRENTE	CONCRETO	ALTO	828,00
2.5.2	APARTAMENTO FRENTE	CONCRETO	MÉDIO	561,60
3.5.1	APARTAMENTO FUNDO	CONCRETO	ALTO	834,00
3.5.2	APARTAMENTO FUNDO	CONCRETO	MÉDIO	748,80
4.5.1	APARTAMENTO TÉRREO	CONCRETO	ALTO	696,00
4.5.2	APARTAMENTO TÉRREO	CONCRETO	MÉDIO	468,00
<b>TIPO 7 - COMERCIAL HORIZONTAL OU VERTICAL DE ALVENARIA</b>				
<b>Prédios comerciais ou mistos, com ou sem subsolo</b>				
ITEM	TIPOLOGIA	ESTRUTURA	PADRÃO	VALOR
				UNITÁRIO (R\$)
6.1.1	LOJA/SALA/CONJUNTO	ALVENARIA	ALTO	552,00
6.1.2	LOJA/SALA/CONJUNTO	ALVENARIA	MÉDIO	313,20
6.1.3	LOJA/SALA/CONJUNTO	ALVENARIA	BAIXO	145,00
7.1.1	COMERCIO C/RESIDENCIA	ALVENARIA	ALTO	552,00
7.1.2	COMERCIO C/RESIDENCIA	ALVENARIA	MÉDIO	313,20
7.1.3	COMERCIO C/RESIDENCIA	ALVENARIA	BAIXO	145,00
7.4.3	COMERCIO C/RESIDENCIA	MISTO (alv. e conc.)	BAIXO	160,00



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ

TIPO 8 - COMERCIAL HORIZONTAL DE MADEIRA				
Imóveis comerciais com até dois pavimentos, com ou sem subsolo				
ITEM	TIPOLOGIA	ESTRUTURA	PADRÃO	VALOR
				UNITÁRIO (R\$)
5.2.2	SOBRADO	MADEIRA	MÉDIO	237,60
5.2.3	SOBRADO	MADEIRA	BAIXO	120,00
6.2.1	LOJA/SALA/CONJUNTO	MADEIRA	ALTO	345,60
6.2.2	LOJA/SALA/CONJUNTO	MADEIRA	MÉDIO	237,60
6.2.3	LOJA/SALA/CONJUNTO	MADEIRA	BAIXO	120,00
7.2.1	COMERCIAL C/RESIDENCIA	MADEIRA	ALTO	345,60
7.2.2	COMERCIAL C/RESIDENCIA	MADEIRA	MÉDIO	237,60
7.2.3	COMERCIAL C/RESIDENCIA	MADEIRA	BAIXO	120,00
TIPO 9 - COMERCIAL HORIZONTAL MISTO				
Imóveis Comerciais misto com até dois pavimentos, com ou sem subsolo				
ITEM	TIPOLOGIA	ESTRUTURA	PADRÃO	VALOR
				UNITÁRIO (R\$)
6.4.1	LOJA/SALA/CONJUNTO	MISTO (alv. e conc.)	ALTO	552,00
6.4.2	LOJA/SALA/CONJUNTO	MISTO (alv. e conc.)	MÉDIO	313,20
6.4.3	LOJA/SALA/CONJUNTO	MISTO (alv. e conc.)	BAIXO	145,00
7.4.1	COMERCIO C/RESIDENCIA	MISTO (alv. e conc.)	ALTO	552,00
7.4.2	COMERCIO C/RESIDENCIA	MISTO (alv. e conc.)	MÉDIO	313,20
5.3.1	SOBRADO	MISTO (alv. e mad.)	ALTO	174,00
5.3.2	SOBRADO	MISTO (alv. e mad.)	MÉDIO	150,00
5.3.3	SOBRADO	MISTO (alv. e mad.)	BAIXO	75,00
6.3.1	LOJA/SALA/CONJUNTO	MISTO (alv. e mad.)	ALTO	372,00
6.3.2	LOJA/SALA/CONJUNTO	MISTO (alv. e mad.)	MÉDIO	150,00
6.3.3	LOJA/SALA/CONJUNTO	MISTO (alv. e mad.)	BAIXO	75,00
7.3.1	COMERCIO C/RESIDENCIA	MISTO (alv. e mad.)	ALTO	372,00
7.3.2	COMERCIO C/RESIDENCIA	MISTO (alv. e mad.)	MÉDIO	150,00
7.3.3	COMERCIO C/RESIDENCIA	MISTO (alv. e mad.)	BAIXO	75,00
TIPO 10 - COMERCIAL HORIZONTAL OU VERTICAL DE CONCRETO				
Imóveis Comerciais de Concreto com até dois Pavimentos, com ou sem subsolo				
ITEM	TIPOLOGIA	ESTRUTURA	PADRÃO	VALOR
				UNITÁRIO (R\$)
6.5.1	LOJA/SALA/CONJUNTO	CONCRETO	ALTO	510,00
6.5.2	LOJA/SALA/CONJUNTO	CONCRETO	MÉDIO	290,40
7.5.1	COMERCIO C/RESIDENCIA	CONCRETO	ALTO	510,00
7.5.2	COMERCIO C/RESIDENCIA	CONCRETO	MÉDIO	290,40
TIPO 11 - GALPÃO INDUSTRIAL HORIZONTAL OU VERTICAL				
Imóveis para fins Industriais				
ITEM	TIPOLOGIA	ESTRUTURA	PADRÃO	VALOR
				UNITÁRIO (R\$)
11.1.1	GALPÃO	ALVENARIA	ALTO	402,00



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ

11.5.1	GALPÃO	CONCRETO	ALTO	402,00
11.5.2	GALPÃO	CONCRETO	MÉDIO	266,40
11.1.2	GALPÃO	ALVENARIA	MÉDIO	266,40
11.2.2	GALPÃO	MADEIRA	MÉDIO	266,40
11.3.2	GALPÃO	MISTO (alv. e mad.)	MÉDIO	266,40
11.1.3	GALPÃO	ALVENARIA	BAIXO	96,00
11.3.3	GALPÃO	MISTO (alv. e conc.)	BAIXO	96,00
11.2.3	GALPÃO	MADEIRA	BAIXO	96,00
11.4.1	GALPÃO	MISTO (alv. e conc.)	ALTO	402,00
11.4.2	GALPÃO	MISTO (alv. e conc.)	MÉDIO	266,40
11.4.3	GALPÃO	MISTO (alv. e conc.)	BAIXO	96,00
11.6.2	GALPÃO	METALICO	MEDIO	266,40
11.6.3	GALPÃO	METÁLICA	BAIXO	96,00

**TIPO 12 - ARMAZENS GERAIS, DEPOSITOS, OFICINAS E COBERTURAS**

ITEM	TIPOLOGIA	ESTRUTURA	PADRÃO	VALOR UNITÁRIO (R\$)
13.5.1	DEPÓSITO	CONCRETO	ALTO	402,00
12.1.2	INDÚSTRIA	ALVENARIA	MÉDIO	266,40
12.3.2	INDÚSTRIA	MISTO (alven. e mad)	MÉDIO	237,60
12.2.2	INDÚSTRIA	MADEIRA	MÉDIO	237,60
12.1.3	INDÚSTRIA	ALVENARIA	BAIXO	104,00
12.3.3	INDÚSTRIA	MISTO (alv. e mad..)	BAIXO	104,00
12.2.3	INDÚSTRIA	MADEIRA	BAIXO	104,00
12.5.1	INDÚSTRIA	CONCRETO	ALTO	402,00
12.4.2	INDÚSTRIA	MISTO (alv. e conc.)	MÉDIO	237,60
13.3.2	DEPÓSITO	MISTO (alv. e mad..)	MÉDIO	237,60
13.2.2	DEPÓSITO	MADEIRA	MÉDIO	237,60
13.1.3	DEPÓSITO	ALVENARIA	BAIXO	104,00
13.3.3	DEPÓSITO	MISTO (alv. e mad..)	BAIXO	104,00
13.2.3	DEPÓSITO	MADEIRA	BAIXO	104,00
12.5.2	INDÚSTRIA	CONCRETO	MÉDIO	237,60
13.1.2	DEPÓSITO	ALVENARIA	MÉDIO	237,60
13.4.2	DEPÓSITO	MISTO (alv. e conc.)	MÉDIO	237,60
13.4.3	DEPÓSITO	MISTO (alv. e conc.)	BAIXO	104,00
13.5.2	DEPÓSITO	CONCRETO	MÉDIO	237,60

**TIPO 13 - EDIFICAÇÕES ESPECIAIS**

Todos os Prédios não Enquadráveis nos Tipos Anteriores

ITEM	TIPOLOGIA	ESTRUTURA	PADRÃO	VALOR UNITÁRIO (R\$)
12.4.1	INDÚSTRIA	MISTO (alv. e conc.)	ALTO	412,00



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ

12.4.3	INDÚSTRIA	MISTO (alv. e conc.)	BAIXO	104,00
10.6.2	COBERTURA METÁLICA	METÁLICA	MÉDIO	300,00
10.6.3	COBERTURA METÁLICA	METÁLICA	BAIXO	250,00
14.2.3	BARRACO	MADEIRA	BAIXO	10,00
14.7.3	BARRACO	TAIPA	BAIXO	10,00
16.1.1	TEMPLO	ALVENARIA	ALTO	508,80
12.6.3	INDÚSTRIA	METÁLICA	BAIXO	170,00
15.1.1	EDIFICAÇÃO COMPLEMENTAR	ALVENARIA	ALTO	192,00
15.1.2	EDIFICAÇÃO COMPLEMENTAR	ALVENARIA	MÉDIO	129,60
15.1.3	EDIFICAÇÃO COMPLEMENTAR	ALVENARIA	BAIXO	60,00
15.2.2	EDIFICAÇÃO COMPLEMENTAR	MADEIRA	MÉDIO	60,00
15.2.3	EDIFICAÇÃO COMPLEMENTAR	MADEIRA	BAIXO	10,00
16.4.1	TEMPLO	MISTO (alv. e conc.)	ALTO	504,00
15.4.2	EDIFICAÇÃO COMPLEMENTAR	MISTO (alv. e conc.)	MÉDIO	144,00
15.4.3	EDIFICAÇÃO COMPLEMENTAR	MISTO (alv. e conc.)	BAIXO	60,00
15.7.3	EDIFICAÇÃO COMPLEMENTAR	TAIPA	BAIXO	10,00
8.1.1	GARAGEM	ALVENARIA	ALTO	288,00
8.1.2	GARAGEM	ALVENARIA	MÉDIO	187,20
8.1.3	GARAGEM	ALVENARIA	BAIXO	95,00
8.2.2	GARAGEM	MADEIRA	MÉDIO	105,60
8.3.2	GARAGEM	MISTO (alv. e mad.)	MÉDIO	105,60
8.3.3	GARAGEM	MISTO (alv. e mad.)	BAIXO	50,00
8.2.3	GARAGEM	MADEIRA	BAIXO	20,00
8.4.1	GARAGEM	MISTO (alv. e conc.)	ALTO	288,00
8.4.2	GARAGEM	MISTO (alv. e conc.)	MÉDIO	187,20
8.4.3	GARAGEM	MISTO (alv. e conc.)	BAIXO	88,00
8.5.1	GARAGEM	CONCRETO	ALTO	288,00
8.5.2	GARAGEM	CONCRETO	MÉDIO	187,20
8.5.3	GARAGEM	CONCRETO	BAIXO	88,00
9.1.3	TELHEIRO	ALVENARIA	BAIXO	40,00
9.2.3	TELHEIRO	MADEIRA	BAIXO	32,00
9.3.3	TELHEIRO	MISTO (alv. e mad.)	BAIXO	28,00
9.6.3	TELHEIRO	METALICO	BAIXO	32,00
16.1.2	TEMPLO	ALVENARIA	MÉDIO	201,60
16.1.3	TEMPLO	ALVENARIA	BAIXO	80,00
16.4.2	TEMPLO	MISTO (alv. e conc.)	MÉDIO	187,20
16.4.3	TEMPLO	MISTO (alv. e conc.)	BAIXO	80,00
16.5.1	TEMPLO	CONCRETO	ALTO	508,80
17.1.3	SOBRADO COLONIAL	ALVENARIA	BAIXO	80,00
17.4.3	SOBRADO COLONIAL	MISTO (alv. e conc.)	BAIXO	60,00



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ

**TABELA VI**  
**FATOR DE DEPRECIÇÃO (F<sub>dep</sub>)**

$$F_{dep} = 0,30 + 0,70 \times ((V_u - I) / V_u)$$

Sendo:

$V_u$

Vida útil provável da edificação (madeira = 30 anos;  
alvenaria/concreto = 50 anos)

Para  $(V_u - I) < 0$   $F_{dep} = 0,30$

**TABELA VII**  
**FATOR DE CONSERVAÇÃO (F<sub>con</sub>)**

Fator

1,00	1 - Ótima
0,90	2 - Boa
0,85	3 - Regular
0,80	4 - Precária

**TABELA VIII**  
**FRAÇÃO IDEAL DE EDIFICAÇÕES (F<sub>IDE</sub>) E DE TERRENOS (F<sub>IDT</sub>)**

**1. FRAÇÃO IDEAL DE EDIFICAÇÃO (F<sub>IDE</sub>)**

$$F_{ide} = S_E / \sum^n S_E$$

Sendo:

$S_E$

Área da edificação da unidade do condomínio

$\sum^n S_E$

Área total edificada do condomínio

**2. FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO (F<sub>IDT</sub>)**

$$F_{idt} = S_{tu} / \sum^n S_T$$



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ

Sendo:

$S_{iu}$  Área do terreno da unidade do condomínio

$\sum^n S_T$  Área total do terreno do condomínio

TABELA IX  
FATOR DE GLEBA ( $F_{GLG}$ )

Área da Gleba	Fator de Gleba
15.000 a 16.000	0,484
16.000 a 18.000	0,470
18.000 a 20.000	0,456
20.000 a 40.000	0,376
Segue até 1.000.000	0,149





ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE IMPERATRIZ

ANEXO II  
Fórmulas de Cálculo do Valor Venal dos Imóveis

A - TERRENOS

1. CÁLCULO DO VALOR VENAL

$$V_T = S_T \times VBU \times F_{tes} \times F_{prof} \times F_{ped} \times F_{top} \times F_{sit} \times F_{pond}$$

Sendo:

$V_T$	Valor do terreno
$S_T$	Área total do terreno
VBU	Valor Básico Unitário/Lote-padrão
$F_{tes}$	Fator de testada
$F_{prof}$	Fator de profundidade
$F_{ped}$	Fator de pedologia
$F_{top}$	Fator de topografia
$F_{sit}$	Fator de situação
$F_{pond}$	Fator de ponderação

2. TABELAS AUXILIARES

CAD.LOG/TRECHO	VBU/m <sup>2</sup> de terrenos
ZONAS HOMOGÊNEAS	Dimensões do Lote-padrão da zona
ZONAS HOMOGÊNEAS	Situação Paradigma da Zona