



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emiliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: [44] 3264-2777 / 3264-8600



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

484/18

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

SÚMULA: “DISPÕE SOBRE A PLANTA GENÉRICA DE VALORES, PARA LANÇAMENTO E COBRANÇA DOS IMPOSTOS IMOBILIÁRIOS, DISCIPLINA FÓRMULA DE CÁLCULO, ESTABELECE PARÂMETROS E CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE SARANDI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Com fundamento na Constituição Federal de 1988, na Lei Complementar Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), no Art. 14 da Lei Complementar Federal nº 101/2001 (LRF), no Inciso X do Art. 10 da Lei Federal nº 8429/1992 (LIA), e atos posteriores que a modificaram, e especialmente o Código Tributário Municipal, fica aprovada a Planta Genérica de Valores no âmbito do Município de Sarandi.

I. Os fatores de cálculo dos terrenos estão relacionados no Anexo I integrante desta Lei Complementar;

II. Os fatores de cálculo das edificações estão relacionados no Anexo II integrante desta Lei Complementar;

III. As Cartografias que compõem a Planta Genérica de Valores do Município são aquelas relacionadas no Anexo III integrante desta Lei Complementar.

Art. 2º. Para efeitos de lançamento e cobrança do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana a apuração dos valores venais dos imóveis do Município de Sarandi será processada de acordo com as normas estabelecidas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO II

DA APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO

SEÇÃO I

DO VALOR VENAL DO IMÓVEL

Art. 3º. O valor venal dos imóveis corresponde ao resultado da soma dos valores venais das áreas edificada e não edificada.

Parágrafo Único. Nos casos de condomínios edilícios, horizontais ou verticais, os valores venais serão calculados considerando-se as respectivas frações ideais dos terrenos e/ou das edificações.

Art. 4º. O Valor Venal do Imóvel será determinado em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto separadamente:

- I. características do terreno:
 - a) área, localização e situação;
 - b) topografia e pedologia;
- II. características da construção.



RECEBIDO EM

03 DEZ. 2018

Cópia



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

484/18



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

- a) área e estado de conservação;
b) alinhamento e posição;
III. características do mercado:
a) preços correntes;
b) custo de produção.

Art. 5º. O valor venal do imóvel resultará na aplicação da seguinte fórmula de cálculo:

FÓRMULA	FATOR	DESCRIÇÃO
$VVI = (VVT \times FI) + VVE$	VVI	Valor Venal do Imóvel
	VVT	Valor Venal do Terreno
	VVE	Valor Venal da Edificação
	FI	Fração Ideal
FÓRMULA	FATOR	DESCRIÇÃO
$F.I. = \frac{AT. \times AUC.}{ATC.}$	FI	Fração Ideal do Terreno
	AT	Área Total do Terreno
	AUC	Área da Unidade Construída
	ATC	Área Total do Terreno Construída

SEÇÃO II DO VALOR VENAL DO TERRENO

Art. 6º. Os valores unitários por metro quadrado dos terrenos localizados em cada uma das zonas fiscais são aqueles estabelecidos na Tabela III constante no Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 7º. Os valores venais do terreno (VVT) resultarão na aplicação da fórmula de cálculo:

FÓRMULA	FATOR	DESCRIÇÃO
$VVT = (AMT \times FCT \times TES \times VM^2T)$	VVT	Valor Venal do Terreno
	AMT	Área Média do Terreno
	VM ² T	Valor do Metro Quadrado do Terreno
	TES	Testada Linear do Terreno
	ATT	Área Total do Terreno
	FCT	Fator de Correção do Terreno
$AMT = \frac{ATT + ACT}{TES}$	AMT	Área Média do Terreno
	ATT	Área Total do Terreno
	ACT	Área Comum do Terreno
	TES	Testada Linear do Terreno

§1º. O valor do metro quadrado do terreno (VM²T) será apurado de acordo com a face de quadra do imóvel as quais estão constantes na Tabela I do Anexo I desta Lei Complementar.

§2º. O Coeficiente do Fator de Correção do Terreno (FCT) será obtido através da aplicação da Área Média do Terreno (AMT) conforme estabelecido na Tabela II desta Lei Complementar.

Art. 8º. Os imóveis sujeitos ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) não integrantes da Planta Genérica de Valores terão a apuração de seu valor venal territorial, para fins tributários, realizada pela Departamento Municipal de Administração e Finanças, após parecer fundamentado da Comissão de Avaliação Imobiliária.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

484/18



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

SEÇÃO III DO VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES

Art. 9º. Os valores venais da edificação (VVE) resultarão na aplicação da fórmula de cálculo abaixo definida:

FÓRMULA	FATOR	DESCRIÇÃO
$VVE = ((AE \times (16(CAT(VM^2TE)))$	VVE	Valor Venal da Edificação
	AE	Área Construída da Edificação
	16	Destinação da Utilização da Edificação
	VM ² TE	Valor do Metro Quadrado conforme a classificação do tipo da Edificação
	CAT	Categoria da Edificação conforme classificação de pontuação do BIC
FÓRMULA	FATOR	DESCRIÇÃO
$CAT = \frac{(01+02+03+04+05+06+07+08+09+10+11+12+13+14+15+18)}{16}$	CAT	Categoria da Edificação conforme classificação de pontuação do BIC
	01	Estrutura
	02	Forro
	03	Cobertura
	04	Piso (living-quarto-sala)
	05	Instalação sanitária
	06	Paredes instalação sanitária
	07	Fachada
	08	Paredes da Cozinha
	09	Anexo - piscina
	10	Anexo - garagem
	11	Anexo - edícula
	12	Conforto - condicionador de ar
	13	Conforto - veneziana
	14	Conforto - gradil de ferro
	15	Instalação elétrica
	16	Destinação
	18	Tipo da edificação

§1º. Os tipos e padrões das edificações serão classificados conforme estabelecido na Tabela I do Anexo II desta Lei Complementar e o valor do metro quadrado para cada um dos tipos será obtido através de órgãos técnicos ligados a construção civil, tomando-se por base o valor máximo do metro quadrado de cada tipo de edificação em vigor para o Município ou para a região.

§2º. O valor máximo referido no parágrafo anterior será corrigido de acordo com as características de cada edificação, levando-se em consideração a pontuação alcançada em conformidade com a Tabela II constante no Anexo II desta Lei Complementar.

§3º. O valor do metro quadrado da edificação (VM²E) será obtido através dos valores constantes na Tabela III do Anexo II desta Lei Complementar em conformidade com a classificação da edificação no cadastro municipal e a pontuação alcançada em sua respectiva classificação.

§4º. Entende-se por área edificada aquela delimitada pelos contornos das faces externas das paredes ou dos pilares da edificação, computando-se os ambientes denominados varandas ou terraços, desde





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

484/18

que cobertos, e as áreas de piscina, quando existir abrigo para casa de máquinas, com bomba e sistema de filtragem.

§5º. Considera-se área de piscina a área correspondente ao espelho da água.

§6º. A classificação das edificações será individual quando houver mais de uma edificação por lote ou inscrição imobiliária municipal.

§7º. Nos casos em que houver mais de uma categoria ou padrão de construção por edificação, a classificação do imóvel poderá ser realizada conforme as diferentes áreas construídas, cadastradas individualmente e lançadas conjuntamente para fins de IPTU.

§8º. No cálculo da área edificada das unidades autônomas de edifícios em condomínio, será acrescentada, à área privativa de cada unidade, a parte correspondente nas áreas comuns em função de sua quota-parte.

SEÇÃO IV DAS ALÍQUOTAS DO IMPOSTO

Art. 10. O Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana, calcula-se em percentual sobre o valor venal do imóvel, observadas os seguintes critérios:

§1º. 0,50% (zero ponto cinco por cento) para os exercícios de 2019 e 2020, para os imóveis construídos servidos pelas benfeitorias urbanas, pavimentação, água, luz e outros;

§2º. 0,70% (zero ponto seis por cento) para os exercícios de 2021 e 2022, para os imóveis construídos servidos pelas benfeitorias urbanas, pavimentação, água, luz e outros;

§3º. 0,90% (zero ponto seis por cento) para os exercícios de 2023 e 2024, para os imóveis construídos servidos pelas benfeitorias urbanas, pavimentação, água, luz e outros;

§4º. 1,00% (um por cento), para o exercícios de 2019 e 2020, para os imóveis não construídos servidos pelas benfeitorias urbanas, pavimentação, água, luz e outros;

§5º. 1,20% (um vírgula dois por cento), para os exercícios de 2021 e 2022, para os imóveis não construídos servidos pelas benfeitorias urbanas, pavimentação, água, luz e outros;

§6º. 1,50% (um vírgula cinco por cento), para os exercícios de 2023 e 2024, para os imóveis não construídos servidos pelas benfeitorias urbanas, pavimentação, água, luz e outros;

§7º. Os imóveis de até 1.000,00m² (mil metros quadrados) que permanecerem sem edificação terão a alíquota incidente, estabelecido nos incisos deste artigo, acrescida a cada ano, até o quinto ano, dos seguintes percentuais:

I. 0,50% (zero vírgula cinco por cento) no segundo ano;

II. 0,70% (zero vírgula sete por cento) no terceiro ano;

III. 0,90% (zero vírgula nove por cento) a partir do quarto ano;

IV. 1,20% (um vírgula dois por cento) a partir do quinto ano;

§8º. A obrigação de edificar ou utilizar o imóvel não esteja atendida em quatro anos contados da publicação desta Lei Complementar, a partir do quinto ano, o incidente corresponderá à aplicação da alíquota definida no §1º, IV deste artigo, até que se cumpra a referida obrigação, vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas a disposições deste artigo independente de prévia notificação pela Fazenda Pública Municipal.

§9º. Os imóveis que permanecerem sem edificação, superiores a 1.000,00m² (mil metros quadrados) terá a alíquota progressiva, conforme estabelece o Plano Diretor do Município e com base no Art. 7º e 8º da Lei Federal nº 10.257/2001 que institui o Estatuto das Cidades.

§10º. Não sofrerá progressividade na alíquota o imóvel com valor venal inferior a R\$ 3.000,00 (Três mil reais), cujo proprietário possua até 02 (dois) imóveis.

§11º. A construção de edificação de no mínimo 15% (quinze por cento) da área do terreno exclui automaticamente a progressividade da alíquota, passando o imposto a ser calculado, nos exercícios seguintes, pela alíquota estabelecida no §1º, deste artigo.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264 2777 / 3264-8600

484/18



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

§12º. Ocorrendo a transmissão da propriedade do imóvel, a alíquota incidente retornará à inicial, obedecido o princípio da anualidade e utilizando-se como prova a escritura pública devidamente registrada ou guia de ITBI quitada.

CAPÍTULO III DAS REVISÕES DO VALOR VENAL

SEÇÃO I DO PROCESSO DE AVALIAÇÃO ESPECIAL DE TERRENOS

Art. 11. Em caso de terrenos desvalorizados em função de fatores que os depreciem poderá ser adotado processo de avaliação especial, nas seguintes hipóteses:

- I. localização;
- II. conformação topográfica desfavorável;
- III. ocorrência de áreas de preservação permanente – APPs;
- IV. fenômenos geológico-geotécnicos adversos;
- V. outras causas semelhantes, que impossibilitem seu pleno aproveitamento.

Parágrafo Único. O processo de avaliação especial será iniciado mediante requerimento fundamentado do contribuinte, a ser protocolado até o dia 31 de março de cada exercício, devidamente instruído, contendo fotografias e plantas e/ou croquis ilustrativos.

Art. 12. A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, observando parâmetros técnicos determinados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, emitirá parecer fundamentado, sugerindo o deferimento ou indeferimento da revisão do valor venal, aplicável ao caso, para fins de lançamento de IPTU, até o limite de 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo Único. O processo de avaliação especial deverá ser analisado pelo Diretor do Setor Tributário, e ser submetido à deliberação do Departamento Municipal de Administração e Finanças.

Art. 13. Da decisão do Departamento Municipal de Administração e Finanças caberá recurso, nos termos Código Tributário Municipal.

Art. 14. Ao recurso de trata o Art. 12 desta Lei Complementar deverá obrigatoriamente ser anexado laudo técnico de avaliação do imóvel, nos casos de terrenos com mais de 1.000 m² (um mil metros quadrados).

§1º. O laudo técnico de avaliação do imóvel deverá conter fotografias e plantas e/ou croquis ilustrativos, e ser fundamentado em normas registradas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

§2º. O laudo mencionado no §1º deverá estar assinado por profissional habilitado em um dos seguintes conselhos:

- I. Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Paraná- CREA, devendo ser anexada cópia da guia de recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica – A.R.T.;
- II. Conselho Regional dos Corretores de Imóveis – CRECI, devendo constar o nome e o número de registro do corretor responsável pela avaliação; e,
- III. Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, devendo ser anexada cópia da guia de recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica – A.R.T.;

Art. 15. A Comissão de Avaliação Imobiliária poderá solicitar, sempre que julgar necessário, que o processo administrativo seja instruído com laudo técnico, na forma prevista no Art. 14 desta Lei Complementar, independentemente da metragem do imóvel e de forma justificada.

Art. 16. A revisão do valor venal por meio do processo de avaliação especial será válida apenas para o exercício no qual foi solicitada, não gerando qualquer direito adquirido, devendo ser renovada





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emiliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

484/18

anualmente, mediante requerimento do contribuinte, no prazo previsto no parágrafo único do Art. 11 desta Lei Complementar.

Parágrafo Único. O requerimento de renovação poderá estar instruído com declaração assinada pelo avaliador responsável, atestando que as condições do terreno apuradas no laudo técnico previsto no Art. 14 permanecem inalteradas, e será obrigatoriamente anexado ao processo administrativo originário.

SEÇÃO II DA REVISÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 17. O contribuinte poderá requerer, a qualquer tempo, a revisão cadastral do imóvel, quanto à área edificada, sua categoria e padrão construtivo, para fins de apuração do valor venal da edificação, mediante preenchimento de formulário específico regulamentado por Decreto pelo chefe do Poder Executivo.

§1º. Para efeitos de revisão do lançamento do IPTU do exercício em curso, o requerimento deverá ser protocolado até a data determinada para pagamento da cota única cada exercício, devidamente instruído.

§2º. O requerimento será analisado pela Comissão de Avaliação Imobiliária, que emitirá parecer fundamentado, sugerindo o deferimento ou indeferimento da revisão do valor venal.

§3º. A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, no caso de deferimento da revisão do valor venal, indicará o percentual de desconto, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do valor venal da edificação.

§4º. O processo de avaliação especial deverá ser analisado pelo Departamento de Tributação, e submetido à decisão do Departamento Municipal de Administração e Finanças, cabendo recurso da deliberação, nos termos do Código Tributário Municipal.

§5º. Ao recurso de que trata o §4º, deste artigo deverá obrigatoriamente ser anexado laudo técnico de avaliação do imóvel, nos casos de edificações com mais de 500 m² (quinhentos metros quadrados), devendo estar assinado por profissional habilitado em um dos seguintes conselhos:

- I. Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Paraná –CREA, devendo ser anexada cópia da guia de recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica – A.R.T.;
- II. Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado do Paraná – CRECI, devendo constar o nome e o número de registro do corretor responsável pela avaliação.
- III. Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, devendo ser anexada cópia da guia de recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica – A.R.T.;

CAPÍTULO IV DOS LOTEAMENTOS URBANOS E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E VERTICAIS

Art. 18. O lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, incidente sobre os imóveis dos novos loteamentos para fins urbanos executados no Município de Sarandi somente poderá ser efetuado em nome da pessoa física ou jurídica adquirente do imóvel, na forma da legislação pertinente, no exercício imediatamente posterior ao da finalização dos serviços e obras de infraestrutura e da consequente liberação, por parte do setor competente da Administração Municipal.

Parágrafo Único. O lançamento do IPTU antes da finalização dos serviços e obras de infraestrutura e da liberação da edificação dos terrenos será efetuado em nome do proprietário da área objeto do parcelamento.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264 2777 / 3264-8600



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

Art. 19. Os imóveis pertencentes a loteamentos urbanos e condomínios horizontais, desmembrados, aprovados após a publicação desta lei complementar e sujeitos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, gozarão de redução do imposto, da seguinte forma:

- §1º.** No primeiro exercício subsequente ao da data de desmembramento do loteamento ou do condomínio horizontal no cadastro imobiliário o desconto será de 40 % (quarenta por cento);
- §2º.** No segundo exercício subsequente ao da data de desmembramento do loteamento ou do condomínio horizontal no cadastro imobiliário o desconto será de 30 % (trinta por cento);
- §3º.** No terceiro exercício subsequente ao da data de desmembramento do loteamento ou do condomínio horizontal no cadastro imobiliário o desconto será de 20 % (vinte por cento).

Parágrafo Único. Para loteamentos ou condomínios horizontais e verticais aprovados após a publicação desta Lei Complementar deverá ser adotado para fins de cálculo do IPTU no mínimo 70% do valor de mercado apurado pelo Departamento Municipal de Administração e Finanças e instituído por lei complementar.

CAPÍTULO V

DO PROGRAMA DE INCENTIVOS "MENOS IPTU"

Art. 20. Com o objetivo de valorizar o contribuinte que não possua nenhum débito junto ao cadastro mobiliário ou imobiliário deste município, fica instituído o PROGRAMA DE INCENTIVOS "MENOS IPTU".

Art. 21. O Programa "MENOS IPTU" visa premiar o contribuinte que estiver adimplente com o fisco municipal, até o final de cada exercício financeiro.

- §1º.** A premiação de que trata este artigo consiste em conceder ao contribuinte o desconto de 5% (cinco por cento) incidente sobre o valor do lançamento do IPTU.
- §2º.** O desconto previsto no §1º, somente será concedido aos contribuintes que:
 - a. Não possuírem débitos vencidos junto ao cadastro mobiliário ou imobiliário, inscritos ou não em dívida ativa, até 31 de dezembro do ano imediatamente anterior ao do lançamento do IPTU e;
 - b. Não possuírem débitos em parcelamento, de qualquer natureza, exceto os parcelamentos decorrentes de contribuição de melhoria.
- §3º.** O não pagamento do tributo, mencionado neste artigo, de um determinado ano, antes de completar os 4 (quatro) anos consecutivos, acarretará a perda do bônus acumulado, podendo ser reiniciada a contagem do bônus a partir da nova adimplência do contribuinte.
- §4º.** Ficam excluídos do programa "MENOS IPTU" os imóveis enquadrados no IPTU progressivo.
- §5º.** O programa "MENOS IPTU" aplicar-se-á somente aos fatos geradores que ocorrerão a partir do exercício financeiro de 2019, em cumprimento ao disposto no art. 14 da Lei Complementar n. 101, de 04 de maio de 2000.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22. As despesas decorrente da execução desta Lei Complementar correrão à conta de dotação orçamentária próprias, suplementadas se necessário.

Art. 23. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data da sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário em especial os Arts. 114, 115 da Lei Complementar nº 070/2001.

PACO MUNICIPAL, 03 dezembro de 2018

Walter Volpato
WALTER VOLPATO
PREFEITO MUNICIPAL





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emillano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

484/18



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

ANEXO I

DOS FATORES DE CÁLCULO DO TERRENO

TABELA I

**VALORES UNITÁRIOS POR METRO QUADRADO DOS TERRENOS LOCALIZADOS POR
LOGRADOURO/BAIRRO/QUADRA**





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: [44] 3264-2777 / 3264-8600



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

484/18

TABELA II
FATORES DE CORREÇÃO DOS TERRENOS

A.M.T.	FATOR
10,00	1,33
11,00	1,32
11,50	1,31
12,50	1,29
13,00	1,28
13,50	1,27
14,00	1,26
14,50	1,25
15,00	1,23
15,50	1,24
16,00	1,22
16,50	1,21
17,00	1,20
17,50	1,19
18,00	1,18
18,50	1,17
19,00	1,16
19,50	1,15
20,00	1,14
20,50	1,13
21,00	1,12
21,50	1,11
22,00	1,10
22,50	1,09
23,00	1,08
23,50	1,07
24,00	1,06

25,00	1,05
26,00	1,04
27,00	1,03
28,00	1,02
29,00	1,01
30,00	1,00
31,00	0,99
32,00	0,98
33,00	0,97
34,00	0,96
35,00	0,95
36,00	0,94
37,00	0,93
38,00	0,92
39,00	0,91
40,00	0,90
41,00	0,89
42,00	0,88
43,00	0,87
44,00	0,86
45,00	0,85
46,00	0,84
47,00	0,83
48,00	0,82
49,00	0,81
50,00	0,80
51,00	0,79
52,00	0,78

56,00	0,77
58,00	0,76
60,00	0,75
62,00	0,74
64,00	0,73
66,00	0,72
68,00	0,71
70,00	0,70
72,00	0,69
74,00	0,68
76,00	0,67
78,00	0,66
80,00	0,65
82,00	0,64
84,00	0,63
86,00	0,62
88,00	0,61
90,00	0,60
92,00	0,59
94,00	0,58
96,00	0,57
98,00	0,56
100,00	0,55
102,00	0,54
104,00	0,53
106,00	0,52
Acima	
108,00	0,51





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

484/18



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

TABELA III VALORES UNITÁRIOS POR METRO QUADRADO DOS TERRENOS LOCALIZADOS POR SETOR

SETOR	VM² DOS TERRENOS							
	VM² MERCADO		2019-2020		2021-2022		2023-2024	
01	R\$	50,00	R\$	8,75	R\$	10,94	R\$	13,67
02	R\$	100,00	R\$	17,50	R\$	21,88	R\$	27,34
03	R\$	120,00	R\$	21,00	R\$	26,25	R\$	32,81
04	R\$	140,00	R\$	24,50	R\$	30,63	R\$	38,28
05	R\$	160,00	R\$	28,00	R\$	35,00	R\$	43,75
06	R\$	180,00	R\$	31,50	R\$	39,38	R\$	49,22
07	R\$	200,00	R\$	35,00	R\$	43,75	R\$	54,69
08	R\$	210,00	R\$	36,75	R\$	45,94	R\$	57,42
09	R\$	220,00	R\$	38,50	R\$	48,13	R\$	60,16
10	R\$	230,00	R\$	40,25	R\$	50,31	R\$	62,89
11	R\$	240,00	R\$	42,00	R\$	52,50	R\$	65,63
12	R\$	250,00	R\$	43,75	R\$	54,69	R\$	68,36
13	R\$	260,00	R\$	45,50	R\$	56,88	R\$	71,09
14	R\$	280,00	R\$	49,00	R\$	61,25	R\$	76,56
15	R\$	300,00	R\$	52,50	R\$	65,63	R\$	82,03
16	R\$	310,00	R\$	54,25	R\$	67,81	R\$	84,77
17	R\$	320,00	R\$	56,00	R\$	70,00	R\$	87,50
18	R\$	330,00	R\$	57,75	R\$	72,19	R\$	90,23
19	R\$	350,00	R\$	61,25	R\$	76,56	R\$	95,70
20	R\$	380,00	R\$	66,50	R\$	83,13	R\$	103,91
21	R\$	400,00	R\$	70,00	R\$	87,50	R\$	109,38
22	R\$	420,00	R\$	73,50	R\$	91,88	R\$	114,84
23	R\$	450,00	R\$	78,75	R\$	98,44	R\$	123,05
24	R\$	500,00	R\$	87,50	R\$	109,38	R\$	136,72
25	R\$	530,00	R\$	92,75	R\$	115,94	R\$	144,92
26	R\$	600,00	R\$	105,00	R\$	131,25	R\$	164,06
27	R\$	650,00	R\$	113,75	R\$	142,19	R\$	177,73
28	R\$	660,00	R\$	115,50	R\$	144,38	R\$	180,47
29	R\$	750,00	R\$	131,25	R\$	164,06	R\$	205,08
30	R\$	800,00	R\$	140,00	R\$	175,00	R\$	218,75
31	R\$	1.000,00	R\$	175,00	R\$	218,75	R\$	273,44
32	R\$	1.300,00	R\$	227,50	R\$	284,38	R\$	355,47
33	R\$	1.500,00	R\$	262,50	R\$	328,13	R\$	410,16
34	R\$	2.000,00	R\$	350,00	R\$	437,50	R\$	546,88
35	R\$	4.000,00	R\$	700,00	R\$	875,00	R\$	1.093,75





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

484/18

ANEXO II DOS FATORES DE CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES TABELA I TIPOLOGIA DAS EDIFICAÇÕES MUNICIPAIS

CATEGORIA		DESCRIÇÃO DO TIPO E PADRÃO DA EDIFICAÇÃO
HABITACIONAL	UNIFAMILIAR	Edificação de uso residencial caracterizado por apenas uma unidade residencial/unifamiliar em casa térrea ou assobradada.
	MULTIFAMILIAR	Edificação de uso residencial caracterizado por mais de uma unidade residencial, agrupadas ou não. São condomínios de casas térreas ou assobradadas não isoladas, edifícios de apartamentos em geral e condomínios verticais e assemelhados.
SERVIÇO DE HOSPEDAGEM		Edificações destinadas ao abrigo e moradia temporária de pessoas: hotéis, motéis, pensões, hospedarias, pousadas, albergues, casas de cômodos.
COMERCIAL		Edificações destinadas à armazenagem e comercialização de mercadorias, produtos e serviços. Como edifícios de salas comerciais, salões, galpões, salas, shopping center, galerias, supermercados, magazines, armazinhos, restaurantes, concessionárias de veículos, cafés, lanchonetes, panificadoras, laboratórios, prestadores de serviços, escritórios, agências bancárias.
EDUCACIONAL E CULTURA FÍSICA		Edificações destinadas à prestação de serviços de educação e de ensino em geral; como centros de educação infantil, escolas, colégios, instituições de ensino superior, instituições para formação técnica ou profissionalizante, cursos pré-universitários, cursos supletivos, cursos livres.
LOCAL DE REUNIÃO DE PÚBLICO		Edificações destinadas a abrigar eventos e atividades relacionada a local religioso, velório, estação e terminal de passageiro, arte cênica e auditório, casas de shows, clubes sociais e locais para refeições.
SERVIÇO DE SAÚDE E INSTITUCIONAL		Edificações destinadas à prestação de serviços de assistência à saúde em geral, inclusive veterinária, com ou sem internação; como hospital, hospital veterinário e assemelhado.
INDÚSTRIA		Edificações destinadas à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem ou manutenção de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal. Como complexos industriais, refinarias, usinas, estações de tratamento, barracões, salões e galpões.
ABASTECIMENTO		Edificações destinadas a abrigar elementos e equipamentos de distribuição de energia, combustíveis e água.
MISTA		Aquelas que reúnem em uma mesma edificação ou conjunto integrado de edificações duas ou mais categorias tipológicas funcionais tipo residencial/comercial ou residencial/serviços.
BARRACÃO/SALÃO SEM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA		Edificação composta com ou sem vedação vertical, com pelo menos uma face aberta, não podendo ser utilizado para fins relacionados à habitação.
TELHEIRO		Edificação com no mínimo duas faces abertas, caracterizado como abrigo ou garagem aberta de acabamento precário constituído por uma cobertura assente em pilares.
DEMAIS FUNCIONALIDADES		Edificação que não se enquadra em nenhum das tipologias anteriores, ou que seja construída com materiais especiais.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264 2777 / 3264-8600

484/18



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

TABELA II
DOS FATORES DE CORREÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

1	ESTRUTURA	
ID	RESPOSTA	VALOR
0	Não informado	-
1	Alvenaria	200,00
2	Mista	160,00
3	Madeira	150,00
4	Outros Materiais	100,00
5	Adobe	80,00
6	Barraco	50,00
7	Telheiro	20,00
8	Inexistente	-

2	FORRO	
ID	RESPOSTA	VALOR
0	Não informado	-
1	Laje/Estuque	70,00
2	Gesso/Chapas Fibra	50,00
3	Madeira Comum	40,00
4	Outros Tipos	20,00
5	Sem Forro	3,00
6	Inexistente	-

3	COBERTURA	
ID	RESPOSTA	VALOR
0	Não informado	-
1	Cimento Amianto-C/Gr Vãos	55,00
2	Materiais Plásticos	50,00
3	Alumínio ou Cimento Amianto	45,00
4	Telha de Barro 1ª	40,00
5	Telha de Barro 2ª	30,00
6	Madeira	20,00
7	Sapê e/ou Equivalente	5,00
8	Inexistente	-

4	Piso (Living-Quarto-Sala)	
ID	RESPOSTA	VALOR
0	Não informado	-
1	Carpet	35,00
2	Tacos ou Táboas 1ª	30,00
3	Paviflex ou Equivalente	25,00
4	Tacos ou Táboas 2ª	20,00
5	Tijolo Rejuntado	10,00
6	Chão de Terra	3,00
7	Inexistente	-

5	INSTALAÇÃO SANITÁRIA	
ID	RESPOSTA	VALOR
0	Não informado	-
1	Cores Completa	30,00
2	Cores Incompleta	25,00
3	Branca Completa	20,00
4	Branca Incompleta	10,00
5	Fossa Negra	5,00
6	Inexistente	3,00
7	Não informado	-

6	PAREDES INSTALAÇÃO SANITÁRIA	
ID	RESPOSTA	VALOR
0	Não informado	-
1	Azulejos Cores Forro	25,00
2	Azulejos Cores 1,80m	20,00
3	Azulejos Branco Forro	15,00
4	Azulejos Branco 1,80m	10,00
5	Pintura a Óleo	8,00
6	Cariação	5,00

7	Sem Pintura	3,00
8	Inexistente	-

7	FACHADA	
ID	RESPOSTA	VALOR
0	Não informado	-
1	Revestimento com Pedras	25,00
2	Revestimento com Madeira	20,00
3	Pintura Óleo Lavável	15,00
4	Pintura Comum	5,00
5	Sem Pintura	3,00
6	Inexistente	-

8	PAREDES DA COZINHA	
ID	RESPOSTA	VALOR
0	Não informado	-
1	Azulejos até o Forro	20,00
2	Azulejos até 1,80m	15,00
3	Pintura a Óleo	10,00
4	Pintura Comum	5,00
5	Sem Pintura	3,00
6	Inexistente	-

9	ANEXO - PISCINA	
ID	RESPOSTA	VALOR
0	Não informado	-
1	Não	-
2	Sim	20,00

10	ANEXO - GARAGEM	
ID	RESPOSTA	VALOR
0	Não Informado	-
1	Não	-
2	Sim	15,00

11	ANEXO - EDÍCULA	
ID	RESPOSTA	VALOR
0	Sem Informação	-
1	Não	-
2	Sim	10,00

12	CONFORTO - CONDICIONADOR DE AR	
ID	RESPOSTA	VALOR
0	Não informado	-
1	Não	-
2	Sim	20,00

13	CONFORTO - VENEZIANA	
ID	RESPOSTA	VALOR
0	Sem Informação	-
1	Não	-
2	Sim	10,00

14	CONFORTO - GRADIL DE FERRO	
ID	RESPOSTA	VALOR
0	Não informado	-
1	Não	-
2	Sim	8,00

15	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	
ID	RESPOSTA	VALOR
0	Não informado	-
1	Embutida	15,00
2	Aparente	8,00
3	Inexistente	3,00

484/18

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI**

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emiliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

**SARANDI**
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

18	TIPO DA EDIFICAÇÃO	VALOR
ID	RESPOSTA	

0	Não informado	-
1	Horizontal	-
2	Vertical	200,00

484/18





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emílio de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

484/18



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

TABELA III

DOS VALORES POR METRO QUADRADO E POR TIPO DE EDIFICAÇÃO

FAIXA DE PONTUAÇÃO	%	16 - DESTINAÇÃO DA EDIFICAÇÃO				
		1 - COMERCIAL	2 - RESIDENCIAL	3 - INDUSTRIAL	4 - OUTROS	5 - IGREJAS
-	1,0%	R\$ 18,64	R\$ 17,21	R\$ 8,17	R\$ 13,98	R\$ 13,70
100,00	1,5%	R\$ 27,96	R\$ 25,81	R\$ 12,25	R\$ 20,97	R\$ 20,55
101,00	2,0%	R\$ 37,28	R\$ 34,41	R\$ 16,34	R\$ 27,96	R\$ 27,39
130,00	2,5%	R\$ 46,60	R\$ 43,02	R\$ 20,42	R\$ 34,95	R\$ 34,24
131,00	3,0%	R\$ 55,93	R\$ 51,62	R\$ 24,51	R\$ 41,93	R\$ 41,09
170,00	3,5%	R\$ 65,25	R\$ 60,23	R\$ 28,59	R\$ 48,92	R\$ 47,94
171,00	4,0%	R\$ 74,57	R\$ 68,83	R\$ 32,68	R\$ 55,91	R\$ 54,79
220,00	4,5%	R\$ 83,89	R\$ 77,43	R\$ 36,76	R\$ 62,90	R\$ 61,64
221,00	5,0%	R\$ 93,21	R\$ 86,04	R\$ 40,85	R\$ 69,89	R\$ 68,48
250,00	5,5%	R\$ 102,53	R\$ 94,64	R\$ 44,93	R\$ 76,88	R\$ 75,33
251,00	6,0%	R\$ 111,85	R\$ 103,24	R\$ 49,02	R\$ 83,87	R\$ 82,18
270,00	6,5%	R\$ 121,17	R\$ 111,85	R\$ 53,10	R\$ 90,86	R\$ 89,03
271,00	7,0%	R\$ 130,49	R\$ 120,45	R\$ 57,19	R\$ 97,85	R\$ 95,88
300,00	7,5%	R\$ 139,81	R\$ 129,05	R\$ 61,27	R\$ 104,84	R\$ 102,73
301,00	8,0%	R\$ 149,14	R\$ 137,66	R\$ 65,36	R\$ 111,82	R\$ 109,57
330,00	8,5%	R\$ 158,46	R\$ 146,26	R\$ 69,44	R\$ 118,81	R\$ 116,42
331,00	9,0%	R\$ 167,78	R\$ 154,87	R\$ 73,53	R\$ 125,80	R\$ 123,27
350,00	9,5%	R\$ 177,10	R\$ 163,47	R\$ 77,61	R\$ 132,79	R\$ 130,12
351,00	10,0%	R\$ 186,42	R\$ 172,07	R\$ 81,70	R\$ 139,78	R\$ 136,97
380,00	10,5%	R\$ 195,74	R\$ 180,68	R\$ 85,78	R\$ 146,77	R\$ 143,82
381,00	11,0%	R\$ 205,06	R\$ 189,28	R\$ 89,87	R\$ 153,76	R\$ 150,66
400,00	11,5%	R\$ 214,38	R\$ 197,88	R\$ 93,95	R\$ 160,75	R\$ 157,51
401,00	12,0%	R\$ 223,70	R\$ 206,49	R\$ 98,04	R\$ 167,74	R\$ 164,36
450,00	12,5%	R\$ 233,02	R\$ 215,09	R\$ 102,12	R\$ 174,73	R\$ 171,21
451,00	13,0%	R\$ 242,34	R\$ 223,69	R\$ 106,21	R\$ 181,72	R\$ 178,06
500,00	13,5%	R\$ 251,67	R\$ 232,30	R\$ 110,29	R\$ 188,70	R\$ 184,91
Acima de 501,00	14,0%	R\$ 260,99	R\$ 240,90	R\$ 114,38	R\$ 195,69	R\$ 191,76
Valores estabelecidos pelo Sinduscon/PR para edificações novas.		R\$ 1.864,19	R\$ 1.720,73	R\$ 816,98	R\$ 1.397,81	R\$ 1.369,68
		RI-N	CAL-8	GI	RI-B	CSL-8N



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI**

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

**SARANDI**
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA**ANEXO III****DAS CARTOGRAFIAS FISCAIS****PRANCHA I****CARTOGRAFIA DO ZONEAMENTO FISCAL DO MUNICÍPIO POR SETOR**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI

WWW.SARANDI.PR.GOV.BR

Rua José Emilliano de Gusmão, 565 - cep: 87111-230

Fone: |44| 3264-2777 / 3264-8600

484/18



SARANDI
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA

PRANCHA II

CARTOGRAFIA DAS FACES DE QUADRA DO MUNICÍPIO

