



**ESTADO DO PIAUÍ  
PREFEITURA DE UNIÃO**

Lei N.º 660/2015, de 17 de dezembro de 2015.

*"Dispõe sobre as diretrizes para a avaliação dos imóveis urbanos no âmbito das atividades da administração municipal e dá outras providências".*

**O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE UNIÃO, ESTADO DO PIAUÍ**, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com as disposições constitucionais da Lei Orgânica Municipal e demais diplomas legais aplicáveis.

Faz saber que a Câmara Municipal de União aprovou e o prefeito sanciona seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei define as diretrizes para a avaliação dos imóveis urbanos no âmbito das atividades da administração municipal para os fins previstos no Código Tributário do Município, a partir dos documentos que compõem a Planta Genérica de Valores do Município de União Piauí..

Art. 2º São documentos integrantes desta Lei, como parte complementar de seu texto, os seguintes anexos:

Anexo I – Planta do Município com identificação de ruas quadras e setores;

Anexo II – Planta do Município com identificação do tipo de pavimentação e setores;

Anexo III– Planta do município com identificação de zonas e eixos de valor;

Anexo IV – Equação geral para avaliação de terrenos na zona urbana do município de União, acompanhado do quadro explicativo do significado das variáveis que influenciam na formação dos valores dos terrenos;

Anexo V – Tabela contendo os Valores Unitários (Vu), por m² de terreno para lotes com 300,00m², situados em cada face de quadra da zona urbana do município;

Anexo VI – Tabela contendo os fatores de correção de área para terrenos com até 10.000,00m² de área;

Anexo VII – Tabela CUB do Sinduscon – Teresina referente ao mês de Outubro de 2015, que deverá ser empregada para avaliação das edificações;

## **CAPÍTULO II**

### **DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DE LOTES**

Art. 3º Os lotes, assim entendidos terrenos com área de até 10.000,00m², terão seu Valor Venal (Vv) avaliado a partir dos Valores Unitários (Vu) constantes nas Tabelas do Anexo V, através da equação 01, do parágrafo primeiro deste artigo.

§1º - O Valor venal de um lote de meio de quadra e com uma única frente (Vv) será calculado a partir da seguinte equação:

$$Vv = Vu \times A_l \times Fca \quad (\text{Equação 01})$$

Onde:

Vv – Valor venal do lote;

Vu – Valor unitário – obtido a partir da tabela do Anexo V;

Fca – Fator de correção de área – obtido a partir da tabela do anexo VI.

§2º - Lotes com mais de uma frente terão como Frente Principal (F1), aquela lindeira ao logradouro com maior Valor unitário (Vu);

§3º - A Segunda Frente (F2) será aquela lindeira ao logradouro com o segundo maior valor Unitário (Vu);

§4º - A Terceira Frente (F3) será aquela lindeira ao logradouro com o terceiro maior Valor Unitário (Vu) se houver, e assim por diante.

§5º - Para efeitos de avaliação, os lotes com mais de uma frente terão suas áreas fracionadas e seu Valor venal (Vv) será a soma dos valores de tantas parcelas em quantas forem divididos.

Art. 4º - Os lotes com mais de uma frente, conforme definido no Art. 3º desta Lei, para efeitos de avaliação de seu Valor venal, terão suas Frações de Área (Fa) definidas conforme indicado a seguir:

I – A Fração de Área 1 (Fa1) será igual ao produto do comprimento de sua Frente Principal (F1), conforme definido no Art. 3º, §2º desta Lei, pela metade da profundidade do lote, medido perpendicularmente à Frente Principal (F1). Se essa metade de profundidade for inferior a 30,00m, o lote será avaliado sem fracionamento de área, pela aplicação direta da Equação 01;

II – Nos casos em que a metade da profundidade do lote forem superiores a 30,00m, ocorrerá o fracionamento de áreas, e a Fração de Área 2 (Fa2) será igual à diferença entre a Área Total do Lote (Al) e a Fração de Área 1 (Fa1):

$$(Fa2) = Al - (Fa1) \quad (\text{Equação 02});$$

III – Cada Fração de Área será avaliada em separado, pela aplicação direta da Equação 01, e ao final os valores individuais serão somados, e o Valor venal do lote (Vvl) será a soma dos valores encontrados para as Frações de Área do lote.

### CAPÍTULO III

#### DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DE GLEBAS

Art. 5º - Os terrenos urbanos com áreas variando entre 10.001,00 m² e 30.000,00m² serão avaliados pelos critérios definidos no Capítulo II desta Lei, com a adoção do Fator de Correção de área (Fca) idêntico ao valor para um terreno com 10.000,00m², constante na Tabela do Anexo VI.

Art. 6º - Os terrenos com áreas a partir de 30.001,00m² serão tratados como glebas.

I – Da área total da gleba, apenas uma parcela de 65% será avaliada, em função da necessidade de, por ocasião do loteamento da mesma, 20% de sua área ser destinada à implantação de vias de circulação, 10% de sua área ser destinada a áreas de preservação, e 5% de sua área ser destinada à construção de equipamentos urbanos institucionais;

II – A parcela de 65% da área da gleba será avaliada segundo os critérios indicados no Capítulo II desta Lei.

## CAPÍTULO IV

### DOS CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 7º - Os terrenos com edificações terão seu Valor venal definido pela soma de duas parcelas de valor. Uma referente ao terreno, calculada conforme o disposto nos Capítulos II e III desta Lei e a outra referente ao valor da edificação, estimada a partir de custos de referência fornecidos mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Piauí – Sinduscon-PI, calculados segundo os critérios da NBR 12.721 de 2006. Será considerado também o estado de conservação da edificação, que implicará em um Fator de Depreciação (D)

Art. 8º - Serão adotados como referências de valor os Projetos Padrão R-1b, R-1N e RP1Q:

I – O Projeto Padrão R-1b corresponde a Residência unifamiliar padrão baixo, com 1 pavimento, 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque de lavar, tendo como área de referência 58,64m<sup>2</sup>;

II – O Projeto Padrão R-1N corresponde a Residência unifamiliar padrão normal, com 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo 1 suite, com banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel), tendo como área de referência 106,44m<sup>2</sup>;

III – Projeto Padrão RP1Q corresponde a Residência unifamiliar popular, com 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha, tendo como área de referência 39,56m<sup>2</sup>.

Art. 9º - A correspondência entre o estado de conservação da edificação e o Fator de Depreciação (D) a ser considerado será obtido da tabela 1 desta Lei, formada a partir de simplificações do consagrado critério de Ross-Heidecke.

Tabela 01 – Fatores de depreciação de edificações em função do Estado de Conservação.

| Estado de Conservação da Edificação | Novo | Bom  | Regular | Ruim |
|-------------------------------------|------|------|---------|------|
| Fator de depreciação (D)            | 1    | 0,75 | 0,50    | 0,25 |

Art. 10º - O Custo da Construção Nova (Ccn) será calculado pela Equação 03.

$Ccn = CUB \times Ac,$

(Equação 03)

Onde:



CUB – é o Custo Unitário Básico obtido na Tabela do Anexo VII para a tipologia escolhida;

Ac – é a área de construção do imóvel.

Art. 11º O Custo da Construção Depreciada (Ccd) será calculado pela Equação 04.

$$Ccd = Ccn \times D \quad (\text{Equação 04})$$

Onde:

Ccn é o Custo da Construção Nova, calculado pela Equação 03;

D é o Fator de Depreciação, obtido na Tabela 01, Art. 9º.

Art. 12º O Valor Venal de um imóvel edificado (Vvi) será calculado pela Equação 05.

$$Vvi = Vvl + Ccd \quad (\text{Equação 05})$$

Art. 13º - Esta Lei entrará em vigor XXX dias após a data de sua publicação

Art. 14º - Ficam revogadas todas as disposições em contrário.

União (PI), 17 de dezembro de 2015.

  
Gustavo Conde Medeiros  
Prefeito Municipal