



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

LEI COMPLEMENTAR Nº 3.149, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2002.

Dá nova redação aos arts. 108, 113, 115, e cria os arts. 108-A, 108-B, 108-C, 108-D, 108-E, 108-F, 108-G, 108-H, 108-I, 108-J, 108-L, 108-M, 108-N, 108-O, 108-P, 108-Q, 108-R, 108-S e 108-T, todos da Lei Complementar nº 1.761, de 26 de dezembro de 1983, que "Dispõe sobre o Código Tributário do Município de Teresina".

O **PREFEITO MUNICIPAL DE TERESINA**, Estado do Piauí,

Faço saber que a Câmara Municipal de Teresina aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - O art. 108 e sua Tabela 1, do Anexo I, da Lei nº 3.068, de 28 de dezembro de 2001, que alterou o art. 108, da Lei Complementar nº 1.761, de 26 de dezembro de 1983 (Código Tributário do Município de Teresina), passam a vigorar com a seguinte redação, acrescido dos arts. 108-A, 108-B, 108-C, 108-D, 108-E, 108-F, 108-G, 108-H, 108-I, 108-J, 108-L, 108-M, 108-N, 108-O, 108-P, 108-Q, 108-R, 108-S e 108-T:

“Art. 108 - O imposto será calculado, anualmente, de forma escalonada, sobre a porção do valor venal do imóvel, compreendida em cada uma das faixas de valor venal constantes na Tabela 1, do Anexo I, desta Lei Complementar, sendo o total determinado pela soma dos valores apurados na conformidade deste artigo.

§ 1º - O imposto será calculado sobre o valor venal do imóvel, na forma estabelecida no *caput* deste artigo, aplicando-se as alíquotas constantes na Tabela 1, do Anexo I, desta Lei Complementar.

§ 2º - Os valores venais dos imóveis serão determinados nos termos dos arts. 108-A a 108-T, desta Lei Complementar, que, entre outras providências, introduz:

- I - Planta Genérica de Valores; e
- II - forma de apuração dos valores venais dos imóveis.

Art. 108-A - A apuração do valor venal a que se refere o art. 108, desta Lei Complementar, para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, far-se-á de conformidade com as normas e métodos fixados nos artigos seguintes.



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

Parágrafo único - São partes integrantes desta Lei Complementar as Tabelas de I a IX, constantes do Anexo I, deste parágrafo único; as Fórmulas de Cálculo do Valor Venal dos Imóveis, constantes do Anexo II, deste parágrafo único; a Listagem de Dimensões dos Lotes-Padrões e das Situações Paradigmas das Zonas Homogêneas, constante do Anexo III, deste parágrafo único; as Plantas das Zonas Homogêneas, constantes do Anexo IV, deste parágrafo único; e a Listagem dos Valores Básicos Unitários de Terrenos, constante do Anexo V, deste parágrafo único.

Art. 108-B - 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, do Anexo I, do parágrafo único, do art. 108-A, desta Lei Complementar, aplicáveis conforme as circunstâncias peculiares do imóvel, de acordo com as Fórmulas de Cálculo constantes do Anexo II, do parágrafo único, do art. 108-A, desta Lei Complementar.

Art. 108-C - O valor unitário do metro quadrado de terreno referido no artigo anterior é considerado:

- 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.

Parágrafo único - Os logradouros ou trechos de logradouros que não constarem da Listagem de Valores integrantes do Anexo V, do parágrafo único, do art. 108-A, desta Lei Complementar, e que vierem a ser criados, enquadrar-se-ão nos termos desta Lei Complementar.

Art. 108-D - A profundidade equivalente do terreno, para efeito de aplicação do fator respectivo de que trata a Tabela I, do Anexo I, do parágrafo único, do art. 108-A, desta Lei Complementar, 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 PIAUÍ PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

§ 1º - Para efeito deste artigo, deverão ser utilizadas as profundidades padrão, 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, do parágrafo único, do art. 108-A, desta Lei Complementar.

§ 2º - 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.

Art. 108-E - 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, do Anexo I, do parágrafo único, do art. 108-A, desta Lei Complementar.

Art. 108-F - No cálculo do valor venal de terrenos serão aplicados os fatores das Tabelas I, II, III, e IV, do Anexo I, do parágrafo único, do art. 108-A, desta Lei Complementar.

§ 1º - 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, do parágrafo único, do art. 108-A, desta Lei Complementar.

§ 2º - Para efeito deste artigo, deverão ser consideradas as Tabelas de Parâmetros determinadas para as Zonas Homogêneas do Município, constantes do Anexo III, do parágrafo único, do art. 108-A, desta Lei Complementar.

Art. 108-G - No cálculo do valor de terrenos encravados será aplicado, também, o fator desvalorizador constante da Tabela IV, do Anexo I, do parágrafo único, do art. 108-A, desta Lei Complementar

Art. 108-H - Para efeito do disposto nos arts. 108 a 108-T, desta Lei Complementar, 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 135° e superiores a 45°;

b) terreno encravado, aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel.



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

Art. 108-I - No cálculo do valor venal de terrenos, nos quais tenham sido edificados prédios compostos de unidades autônomas, além dos fatores de correção aplicáveis de conformidade com as circunstâncias, utilizar-se-á como parâmetro para o cálculo a medida da fração ideal com que cada um dos condôminos participa na propriedade condominial, conforme Tabela VIII, do Anexo I, do parágrafo único, do art. 108-A, desta Lei Complementar.

Art. 108-J - O valor venal do imóvel construído será apurado pela soma do terreno, obtida na forma dos artigos anteriores, com o valor da construção.

Parágrafo único - O valor da construção resulta do produto da área construída bruta pelo valor unitário de metro quadrado de construção, constante da Tabela V, do Anexo I, do parágrafo único, do art. 108-A, desta Lei Complementar, e pela aplicação dos fatores de Depreciação e de Conservação adequados, contidos nas Tabelas VI e VII, do Anexo I, do parágrafo único, do art. 108-A, desta Lei Complementar.

Art. 108-L - 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.

Parágrafo único - No caso de piscina, a área construída será obtida através de medição dos contornos internos de suas paredes.

Art. 108-M - 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, do Anexo I, do parágrafo único, do art. 108-A, desta Lei Complementar.

Art. 108-N - O valor unitário do metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento das edificações existentes no Município num dos tipos da Tabela V, do Anexo I, do parágrafo único, do art. 108-A, desta Lei Complementar – 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 referida tabela.

Art. 108-O - Para aplicação do Fator de Depreciação de que trata a Tabela VI, do Anexo I, do parágrafo único, do art. 108-A, desta Lei Complementar, considera-se a idade dos prédios ou da área construída predominante.

§ 1º - A vida útil, para efeito deste artigo, será:

- a) edificação de alvenaria ou concreto: 50 anos;
- b) outros tipos: 30 anos.



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

§ 2º - A idade das edificações será:

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

Art. 108-P - Para aplicação do Fator de Conservação, de que trata a Tabela VII, do Anexo I, do parágrafo único, do art. 108-A, desta Lei Complementar, considera-se a o estado de conservação da área construída predominante.

Art. 108-Q - 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 de real.

Art. 108-R - As disposições dos arts. 108 a 108-T, desta Lei Complementar, são extensivas às Glebas localizadas nas áreas urbanizáveis e de expansão urbana que vierem a ser definidas.

Art. 108-S - Para efeito dos arts. 108 a 108-T, desta Lei Complementar, são consideradas Glebas os terrenos que possuem área superior a 15.000m², edificados ou não, cuja metodologia a ser adotada é aquele normatizada para Glebas, utilizando-se os valores da Tabela IX, do Anexo I, do parágrafo único, do art. 108-A, desta Lei Complementar.

Art. 108-T - Do documento de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU deverá constar, em linguagem clara, quadro comparativo entre a situação anterior e a situação atual de incidência do tributo, contendo área tributada, alíquota, base de cálculo, e valor a pagar.”

Art. 2º - O art. 113, da Lei Complementar nº 1.761, de 26 de dezembro de 1983, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 113** -

I - residencial cadastrado com valor venal inferior ou igual a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), pertencente a servidor público municipal efetivo da administração direta e indireta e servidor efetivo da Câmara Municipal de Teresina, quando nele reside, e desde que não possua outro imóvel no Município.

.....
III - residencial cuja base de cálculo, obedecidos os critérios de avaliação imobiliária da Secretaria Municipal de Finanças, não ultrapassa o valor venal de R\$



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

20.000,00 (vinte mil reais), quando o proprietário nele reside e não possua outro imóvel no Município.

.....”

Art. 3º - O art. 115, da Lei Complementar nº 1.761, de 26 de dezembro de 1983, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 115** - O Regulamento fixará a forma e os prazos para o reconhecimento das isenções, imunidades e inscrição de contribuinte no Cadastro Imobiliário.”

Art. 4º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º - Revogam-se as disposições em contrário e, em especial, os §§ 1º, 5º e 6º, do art. 108, da Lei Complementar nº 1.761, de 26 de dezembro de 1983.

Gabinete do Prefeito Municipal de Teresina, em 23 de dezembro de 2002.

FIRMINO DA SILVEIRA SOARES FILHO
Prefeito de Teresina

Esta Lei Complementar foi sancionada e numerada aos vinte e três dias do mês de dezembro do ano dois mil e dois.

MATIAS AUGUSTO DE OLIVEIRA MATOS
Secretário Municipal de Governo



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

ANEXO I,
DO ART. 108, DA LC Nº 1.761/83

TABELA 1

ALÍQUOTAS PARA O IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - IPTU

UTILIZAÇÃO	ALÍQUOTA
IMÓVEIS EDIFICADOS PARA FINS RESIDENCIAIS	
<i>Faixa de Valor Venal</i>	
0,00 a 20.000,00	0,2 %
20.000,01 a 50.000,00	0,5 %
50.000,01 a 100.000,00	0,6 %
> 100.000,00	0,7 %
IMÓVEIS EDIFICADOS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS	
<i>Faixa de Valor Venal</i>	
0,00 a 20.000,00	0,2 %
20.000,01 a 50.000,00	0,7 %
50.000,01 a 100.000,00	0,8 %
> 100.000,00	0,9 %
IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS (TERRENOS)	
<i>Faixa de Valor Venal</i>	
0,00 a 20.000,00	1,2 %
20.000,01 a 50.000,00	1,7 %
50.000,01 a 100.000,00	1,8 %
> 100.000,00	1,9 %



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

ANEXO I,
DO PARÁGRAFO ÚNICO, DO ART. 108-A, DA LC Nº 1.761/83

TABELAS I A IX

TABELA I
FATOR DE PROFUNDIDADE (F_{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_{Mi}	Profundidade Mínima do Lote-padrão (Tabela de Zona Homogênea)
P_{Ma}	Profundidade Máxima do Lote-padrão (Tabela de Zona Homogênea)
P	Profundidade do Lote (ST/Tes)
ST	Área do Lote (m ²)
Tes	Testada do Lote (m)

TABELA II
FATOR DE TESTADA (F_{TES})

$F_{\text{tes}} = 1,00$	Se	$T = T_r$
-------------------------	----	-----------



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

$$F_{tes} = 0,840807$$
$$F_{tes} = 1,189207$$
$$F_{tes} = (T / T_r)^{0,25}$$

Se $T \leq T_{r/2}$
Se $T \geq 2T_r$
Para $T_{r/2} < T < 2T_r$

Sendo:

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

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 Infra-estrutura no Bairro	Disponível	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



ESTADO DO PIAUÍ PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

2. FATOR DE PEDOLOGIA (F_{PED})

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

TABELA V TIPOS, PADRÕES E VALORES DAS CONSTRUÇÕES

TIPO 1 - RESIDENCIAL HORIZONTAL DE ALVENARIA



ESTADO DO PIAUÍ PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

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 m²; 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 m²; um único banheiro; sem dependências para empregado; sem garagem; venezianas e vitrôs comuns; acabamento econômico e simples.



ESTADO DO PIAUÍ

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

TIPO 3 - RESIDENCIAL HORIZONTAL MISTO

Residências Térreas e Assobradadas, com ou sem Subsolo

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 m²; 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



ESTADO DO PIAUÍ PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

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 m²; estrutura de concreto e alvenaria; 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 m² e 250 m²; 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 m² e 150 m²; 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 m²; 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:



ESTADO DO PIAUÍ

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

Área bruta das unidades residenciais geralmente entre 150 m² e 250 m²; 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 m² e 150 m²; 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 m²; 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 m²; 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 m² e 250 m²; um ou mais elevadores; áreas de uso comum com dimensões médias; dependências para um empregado; garagem; vãos médios; acabamento normal, com concreto aparente.

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 1^a qualidade; forros decorativos; instalações elétricas e hidráulicas de 1^a 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.



ESTADO DO PIAUÍ PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

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 5 m; 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.

Alvenaria / Madeira



ESTADO DO PIAUÍ

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

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:



ESTADO DO PIAUÍ

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

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.

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.



ESTADO DO PIAUÍ PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

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.

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.



ESTADO DO PIAUÍ PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

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 m²; localizadas em favelas ou conjuntos urbanos; com características não enquadráveis em nenhum tipo descrito antes.



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

TABELA VI
FATOR DE DEPRECIAÇÃO (F_{DEP})

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

Sendo:

V_u	Vida útil provável da edificação (outros = 30 anos; alvenaria/concreto = 50 anos)
I	Idade da Construção

TABELA VII
FATOR DE CONSERVAÇÃO (F_{CON})

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

TABELA VIII



ESTADO DO PIAUÍ

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

FRAÇÃO IDEAL DE EDIFICAÇÕES (F_{IDE}) E DE TERRENOS (F_{IDT})

1. FRAÇÃO IDEAL DE EDIFICAÇÃO (F_{IDE})

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

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_{IDT})

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

Sendo:

S_{tu} Área do terreno da unidade do condomínio
 $\sum^n S_T$ Área total do terreno do condomínio

TABELA IX FATOR DE GLEBA (F_{GLE})

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

ANEXO II,
DO PARÁGRAFO ÚNICO, DO ART. 108-A, DA LC Nº 1.761/83

FÓRMULAS DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS

A - TERRENOS

1. CÁLCULO DO VALOR VENAL

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

Sendo:

V_T Valor do terreno



ESTADO DO PIAUÍ

PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

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 ² de terrenos
ZONAS HOMOGÊNEAS	Dimensões do Lote-padrão da zona
ZONAS HOMOGÊNEAS	Situação Paradigma da Zona

B - EDIFICAÇÕES

1. CÁLCULO DO VALOR VENAL

$$V_E = S_E \times CUB \times F_{dep} \times F_{con}$$

Sendo:

V_E	Valor da edificação
S_E	Área da edificação
CUB	Custo Unitário Básico, de acordo com a classificação das características construtivas
F_{dep}	Fator de depreciação
F_{con}	Fator de conservação

2. TABELAS AUXILIARES

CUB	Tabela de valores básicos/m ² de edificações, em função de sua classificação – Tabela V
-----	--

C – VALOR VENAL DO IMÓVEL

1. VALOR VENAL DO IMÓVEL (Exceto Condomínios)



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

$$V_{VI} = V_T + \sum_i^n V_E$$

Sendo:

V_{VI}	Valor Venal do Imóvel
V_T	Valor do terreno
V_E	Valor da edificação
i	= 1
n	Quantidade de edificações existentes no mesmo terreno

2. VALOR VENAL DO IMÓVEL DE CONDOMÍNIO EDIFICADO

$$V_{Vlc} = (V_T \times F_{ide}) + V_E$$

Sendo:

V_{Vlc}	Valor Venal do Imóvel de Condomínio
V_T	Valor do terreno (calculado conforme item A)
F_{ide}	Índice da fração ideal da edificação, relativo ao terreno total – Tabela VIII
V_E	Valor da edificação (calculado conforme item B)

3. VALOR VENAL DO IMÓVEL DE CONDOMÍNIO TERRITORIAL

$$V_{Vlc} = (V_T \times F_{idt})$$

Sendo:

V_{Vlc}	Valor Venal do Imóvel de Condomínio
V_T	Valor do Terreno (calculado conforme item A)
F_{idt}	Índice da fração ideal de terreno, relativo ao terreno total

4. VALOR VENAL DE GLEBA (Terrenos com área > 15.000 m²)

$$V_{Vgl} = (S_T \times VBU \times F_{gle})$$

Sendo:

V_{Vgl}	Valor Venal do Imóvel da gleba
S_T	Área total do terreno



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA

VBU
F_{gle}

Valor básico unitário/lote-padrão (Cad.Log/Trecho)
Fator de Gleba, relativo a área da gleba – Tabela IX