



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 67, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2025.**

*“Aprova a Planta Genérica de Valores do Município de Monte Carmelo.”*

O povo de Monte Carmelo, Estado de Minas Gerais, por seus representantes legais, **APROVOU** e o Prefeito Municipal **SANCIONA** a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica aprovada a Planta Genérica de Valores, elaborada nos termos dos arts. 47 e 55 da Lei nº 82, de 30 de dezembro de 1997 e alterações - Código Tributário Municipal), cujos valores venais determinados serão utilizados como base de cálculo e lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU do Município, a vigorar a partir do exercício de 2026.

**Art. 2º** Integram esta Lei Complementar os Anexos I ao VI e as respectivas Tabelas.

**Art. 3º** Para os efeitos de composição de cálculo e lançamento do IPTU, os valores venais determinados nesta Lei Complementar serão processados em conformidade com a legislação tributária em vigor à época do lançamento.

**Art. 4º** Para minimizar o impacto do crescimento não linear nos valores do IPTU, serão aplicados para cálculo do imposto os coeficientes de gradação e de ajuste de mercado, bem como a correção dos valores pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA conforme previsto no Anexo VIII desta Lei Complementar.

**Art. 5º** Sobre o valor venal dos imóveis incidirão, para efeito de cálculo do valor do IPTU, as alíquotas estabelecidas pela legislação em vigor à época do lançamento definido na legislação tributária municipal.

**Art. 6º** Esta Lei Complementar entra em vigor em 1º de janeiro de 2026.

**Art. 7º** Revoga-se o Decreto n.º 2.821, de 23 de dezembro de 2024.

Monte Carmelo/MG, 19 de dezembro de 2025.

**RICARDO FERREIRA**  
*Prefeito Municipal*

**IOLANDA GOMES SUNAHARA**  
*Procuradora-Geral do Município*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**ANEXO I**

**FÓRMULAS PARA CÁLCULO DO VALOR VENAL DE TERRENOS E/OU LOTES E DAS EDIFICAÇÕES E CÁLCULO DO IPTU**

1) O valor venal do imóvel será determinado pela seguinte fórmula:

**VVI = ((VTxFI) + VE)**, onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VE = Valor da Edificação

FI = Fração ideal

\* NBR 12721: “fração ideal: Fração expressa de forma decimal ou ordinária que representa a parte ideal do terreno e coisas de uso comum atribuída à unidade autônoma, sendo parte inseparável desta.”

2) Fórmula para cálculo de fração ideal:

**FI = AU/AC**, onde:

FI = Valor da fração ideal

AU = Área da unidade autônoma

AC = Área total construída

OBS.: a) Se no terreno/lote/gleba houver apenas uma **única** unidade autônoma, deverá ser considerado o valor de FI na fórmula do item 1, o **Fator “1”**.

3) O valor do terreno (VT) será determinado pela seguinte fórmula:

**VT = AT x Vm<sup>2</sup> x (S + P + T) x I x H**, onde:

VT = Valor do Terreno

AT = Área do Terreno

Vm<sup>2</sup> = Valor do metro quadrado do terreno (**anexo II**)

S = Fator corretivo de Situação (**tabela 1 do anexo III**)

P = Fator corretivo de Pedologia (**tabela 2 do anexo III**)

T = Fator Topografia (**tabela 3 do anexo III**)

I = Fator corretivo de Infraestrutura (**tabela 4 e seguintes do anexo III**)

H = Fator corretivo para o tamanho de Glebas/Terrenos (**tabela 6 do anexo III**)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

4) O valor da edificação (VE) será determinado pela seguinte fórmula:

$VE = A \times VA \times C \times PR (\%)$ , ou  $VE = A \times VD$ , onde:

$VD = VA \times C \times PR (\%)$ ,

VE = Valor da Edificação

VD = Valor Depreciado.

A = Área total da edificação, constante no BIC

VA = Valor do m<sup>2</sup> construído de acordo com o valor do CUB padrão “R8 N” (para edificações residenciais), Valor CUB CSL-8 padrão normal, para edificações comerciais tipos lojas e salas); Valor do CUB, “GI” para galpões. **(tabelas 1, 2 ou 3 do anexo VI).**

C = Fator de equiparação que traz o valor da Base CUB (R8 N, CSL-8 N e GI), para padrão construtivo do imóvel avaliado, considerando características regionais. **(tabelas do anexo V).**

PR (%), que associa: de acordo com a pontuação do BIC, fatores de conservação, idade aparente, vida útil do imóvel e seu percentual residual. **(tabela 2 do anexo VII).**

5) O cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano será determinado pela seguinte fórmula:

**$IPTU = \text{Valor Venal Total} \times \text{Coeficiente de Gradação (L)} \times \text{Alíquota. (anexos VIII e IX).$**

Analisando os valores de gradação, segue exemplo para o ano de 2026:

a) Se  $VV 2026 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base } 2025 \times L2026$

Valor do IPTU 2026 =  $VV 2026 \times \text{alíquota}$

b) Se  $VV 2026 \times \text{alíquota } 2026 \geq \text{Valor IPTU da base } 2025 \times L2026$

c) Se  $VV 2026 \times \text{alíquota } 2026 = \text{Valor IPTU da base } 2025 \times L2026$

Valor do IPTU 2026 =  $VV 2026 \times \text{alíquota}$

d) Se Valor IPTU da Base 2025 = 0

Valor do IPTU 2026 =  $VV 2026 \times \text{alíquota}$

**Onde:**

**VV 2026 = Valor Venal calculado na PGV para o ano de 2026.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2025: valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2025**

**L 2026 é o coeficiente de gradação para o ano de 2026 – Tabela 1 anexo IX.**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**ANEXO II**

**TABELA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DE TERRENOS**  
**PREÇOS DO M<sup>2</sup>/R\$ DE TERRENOS**

<b>BAIRRO</b>	<b>Valor Unitário Mediano em R\$</b>
AEROPORTO	120,00
AEROPORTO II	120,00
AEROPORTO III	120,00
ALTO BOA VISTA	350,00
ALTO DA LAGOINHA	120,00
ALTO DA VILA NOVA	150,00
ARTHUR ROSA PENNA	120,00
BATUQUE	700,00
BATUQUE NOVO	700,00
BELO HORIZONTE	400,00
BELVEDERE	450,00
BELVEDERE II	450,00
BOA VISTA	400,00
BOA VISTA I	400,00
BOA VISTA II	400,00
BOA VISTA III	400,00
BOA VISTA IV	400,00
CAMPESTRE	120,00
CAMPOS ELÍSEOS	350,00
CATULINA MATOS DE CASTRO	300,00
CATULINA MATOS DE CASTRO I	300,00
CATULINA MATOS DE CASTRO II	300,00
CATULINA MATOS DE CASTRO III	300,00
CELSO BUENO	110,00
CENTRO	2.000,00
CHÁCARAS DO TREVO	120,00
CHÁCARAS JARDIM ORIENTE	150,00
CIDADE JARDIM	350,00
CIDADE JARDIM II	350,00
CIDADE JARDIM III	350,00
COND. GOMES AGUIAR II	1.200,00
CONDOMÍNIO GOMES AGUIAR	1.200,00
CONJUNTO HABIT. JARDIM UNIÃO CARMELITANA	110,00
DISTRITO INDUSTRIAL	120,00
DO CARMO	320,00



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO

### Gabinete do Prefeito

Adm.: 2025/2028

DO CARMO II	320,00
DO CARMO III	320,00
DO CARMO IV	320,00
DO TREVO	300,00
DONA QUITA	400,00
EXPANSÃO BAIRRO BELVEDERE	450,00
EXPANSÃO URBANA	110,00
EXTENSÃO BAIRRO VIRGÍLIO ROSA	450,00
FIDALGO	110,00
GONÇALVES	110,00
IPIRANGA	250,00
JARDIM AMÉRICO	200,00
JARDIM BOUGAINVILLE	300,00
JARDIM DOS IPÊS	700,00
JARDIM MONTREAL	250,00
JARDIM ORIENTE	150,00
JARDIM ZENY	900,00
L.A.C MATA DA NASCENTE	1.200,00
L.A.C. ARARAS	1.200,00
LAGOINHA	135,00
LAGOINHA III	135,00
LAMBARI	400,00
LANGONI	700,00
MANSÕES FIDALGAS	120,00
MORADA DO SOL	400,00
MORADA DO SOL II	400,00
MORADA NOVA	400,00
MUNDO NOVO I	400,00
MUNDO NOVO II	400,00
NOSSA SENHORA DE FÁTIMA	400,00
NOSSO RECANTO	250,00
OPERÁRIO	400,00
PLANALTO	350,00
PROGRESSO	450,00
PROLONGAMENTO JARDIM ZENY	900,00
RECANTO DO ARARI	1.200,00
RESID. JARDIM DO CERRADO	1.200,00
RESIDENCIAL BELA ITÁLIA	270,00
RESIDENCIAL BELA SUÍÇA	300,00
RESIDENCIAL BELA SUÍÇA II	300,00
RESIDENCIAL COSTA SUL	300,00



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO

### Gabinete do Prefeito

Adm.: 2025/2028

RESIDENCIAL DONA QUITA	400,00
RESIDENCIAL JARDIM IPIRANGA II	250,00
RESIDENCIAL JARDIM ZENY II	900,00
RESIDENCIAL JOÃO TEODORO BORGES	400,00
RESIDENCIAL JUNDIAÍ	250,00
RESIDENCIAL LAMBARI	400,00
RESIDENCIAL MORADA NOVA	400,00
RESIDENCIAL PINHEIRO	350,00
RESIDENCIAL PLANALTO	350,00
RESIDENCIAL RECANTO DO ARARI	1.200,00
RESIDENCIAL RUY BARBOSA	220,00
RESIDENCIAL VIRGÍNIA ROSA	450,00
SANTA RITA DE CÁSSIA	220,00
SANTA RITA DE CÁSSIA II	220,00
SANTA RITA DE CÁSSIA III	220,00
SANTO AGOSTINHO	110,00
SAO SEBASTIÃO	110,00
SIDÔNIO CARDOSO	200,00
TAMBORIL	500,00
TRIÂNGULO	300,00
VILA DOURADA	250,00
VILA NOVA	400,00
VILLA ITÁLIA	300,00
VILLA ITÁLIA II	300,00
VIRGÍLIO ROSA	450,00
VIVENDAS DO BOSQUE	130,00
L.A.C GOLDEN PARK	1.300,00
L.A.C RES. DA MATA	1.200,00



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**ANEXO III**  
**FATORES DE CORREÇÕES DOS TERRENOS E DAS EDIFICAÇÕES**

**Tabela 1 - Fator corretivo de situação do terreno "S":**

CÓDIGO	FATOR DE CORREÇÃO DO TERRENO "S"	
	SITUAÇÃO DO TERRENO	FATOR DE CORREÇÃO
1	DUAS TESTADAS	1,20
2	NÃO INFORMADO	1,00
3	QUATRO TESTADAS	1,40
4	TRÊS TESTADAS	1,30
5	UMA TESTADA	1,00

**Tabela 2 - Fator corretivo de pedologia do terreno "P":**

CÓDIGO	FATOR DE CORREÇÃO - PEDOLOGIA "P"	
	SITUAÇÃO DO TERRENO	FATOR DE CORREÇÃO
0	ALAGADO	0,60
1	ARENOSO	1,00
2	INUNDAVEL	0,70
3	NÃO INFORMADO	0,80
4	NORMAL	1,00
5	ROCHOSO	0,80

**Tabela 3 - Fator corretivo de situação do terreno "T":**

CÓDIGO	FATOR DE CORREÇÃO DO TERRENO TOPOGRAFIA "T"	
	SITUAÇÃO DO TERRENO	FATOR DE CORREÇÃO
0	ACLIVE	0,85
1	DECLIVE	0,85
2	NÃO INFORMADO	0,85
3	PLANO	1,00
4	TOPOGRAFIA OU DIM. IRREGULAR	0,80



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**Tabela 4 - Fator Corretivo de Infraestrutura “I” quanto à Pavimentação:**

Nº Ordem	Descrição	Fator da Infraestrutura
01	ASFALTO	0,31310
02	CASCALHO	0,12524
03	LAMA	0,25048
04	NÃO INFORMADO	0,12524
05	PEDRAS	0,25048

**Nota:** Peso da infraestrutura de Pavimentação é de 31,31% do total de infraestrutura disponível no logradouro.

**Tabela 4 A – Fator Corretivo de Infraestrutura “I” quanto à Coleta de Esgoto Sanitário:**

Nº Ordem	Descrição	Fator da Infraestrutura	Fator
01	NÃO	0,106649	Fossa ou Sumidouro
02	NÃO INFORMADO	0,053325	Sem Informação no Cadastro
03	SIM	0,213299	Rede de Coleta de Esgoto Sanitário

**Nota:** Fator da infraestrutura de Rede de Coleta de Esgotamento Sanitário é de 21,33% do total de infraestrutura disponível no logradouro.

**Tabela 4 B - Fator Corretivo de Infraestrutura “I” quanto à Rede de Distribuição de Água Potável:**

Nº Ordem	Descrição	Fator da Infraestrutura	OBSERVAÇÃO
01	NÃO	0,031443	
02	NÃO INFORMADO	0,031443	Sem Informação no Cadastro
03	SIM	0,12577	

**Nota:** Fator da infraestrutura de Rede de Água Potável é de 12,58% do total de infraestrutura disponível no logradouro.

**Tabela 4 C - Fator Corretivo de Infraestrutura “I” quanto à Rede de Telefonia e Lógica:**

Nº Ordem	Descrição	Fator da Infraestrutura	OBSERVAÇÃO
01	NÃO	0,022414	
02	NÃO INFORMADO	0,011207	Sem Informação no Cadastro
03	SIM	0,044828	

**Nota:** Fator da infraestrutura de Telefonia e Lógica é de 4,48% do total de infraestrutura disponível no logradouro.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**Tabela 4 D** - Fator Corretivo de Infraestrutura “I” quanto à Rede de Distribuição de Energia Elétrica:

Nº Ordem	Descrição	Fator da Infraestrutura	OBSERVAÇÃO
01	NÃO	0,03227	
02	NÃO INFORMADO	0,03227	Sem Informação no Cadastro
03	SIM	0,16135	

**Nota:** Fator da infraestrutura de Rede de Distribuição de Energia Elétrica é de 16,14% do total de infraestrutura disponível no logradouro.

**Tabela 4 E** - Fator Corretivo de Infraestrutura “I” quanto ao Serviço de Coleta de Lixo:

Nº Ordem	Descrição	Fator da Infraestrutura	OBSERVAÇÃO
01	NÃO	0	
02	NÃO INFORMADO	0	Sem Informação no Cadastro
03	SIM	0,016007	

**Nota:** Peso do Serviço de Coleta de Lixo é de 1,60% do total de infraestrutura disponível no logradouro.

**Tabela 4 F** - Fator Corretivo de Infraestrutura “I” quanto à Arborização:

Nº Ordem	Descrição	Fator da Infraestrutura	OBSERVAÇÃO
01	NÃO	0	
02	NÃO INFORMADO	0	Sem Informação no Cadastro
03	SIM	0,003915	

**Nota:** Fator da infraestrutura de Arborização é de 0,39% do total de infraestrutura disponível no logradouro.

**Tabela 4 G** - Fator Corretivo de Infraestrutura “I” quanto às Guias e Sarjetas:

Nº Ordem	Descrição	Fator da Infraestrutura	OBSERVAÇÃO
01	NÃO	0,01085	
02	NÃO INFORMADO	0,01085	Sem Informação no Cadastro
03	SIM	0,0217	

**Observação:** Fator da infraestrutura de Guias e Sarjetas é de 2,17% do total de infraestrutura disponível no logradouro.

**Tabela 4 H** - Fator Corretivo de Infraestrutura “I” quanto a Rede de Coleta de Águas Pluviais – Galeria Pluvial:

Nº Ordem	Descrição	Fator da Infraestrutura	OBSERVAÇÃO
01	NÃO	0	
02	NÃO INFORMADO	0	Sem Informação no Cadastro
03	SIM	0,1000	

**Nota:** Fator da infraestrutura de Drenagem Pluvial é de 10,00% do total de infraestrutura disponível no logradouro.

O Fator final da infraestrutura é obtido pelo somatório de todos os fatores individuais conforme expressão algébrica:

**Fator Infraestrutura** =  $\sum$  (fator pavimentação + fator da rede de coleta de esgoto sanitário + fator da rede de distribuição de água potável + fator da rede de telefonia e lógica + fator da rede de distribuição de energia elétrica + fator do serviço de coleta de lixo + fator da arborização + fator de Guias e Sarjetas + fator de Galeria Pluvial).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**Tabela 5 – Fator Final da Infraestrutura “I”:**

ITEM	DESCRIÇÃO DA INFRAESTRUTURA	Fator (%)	Fator acumulado (%)
1	Infraestrutura de Pavimentação	31,31	31,31
2	Infraestrutura de Coleta de Esgoto Sanitário	21,33	52,64
3	Infraestrutura de Rede de Distribuição de Água Potável	12,58	65,22
4	Infraestrutura de Telefonia e Lógica	4,48	69,70
ITEM	DESCRIÇÃO DA INFRAESTRUTURA	Fator (%)	Fator acumulado (%)
5	Infraestrutura de Rede de Distribuição de Energia Elétrica	16,14	85,84
6	Serviço de Coleta de Lixo	1,60	87,44
7	Arborização	0,39	87,83
8	Infraestrutura de Guias e Sarjetas	2,17	90,00
9	Infraestrutura de Rede de Coleta de Águas Pluviais	10,00	100,00

**Tabela 6 - Fator Corretivo de Glebas e/ou Terrenos (FCG/T) por tamanho do terreno “H”:**

O Fator de referência corretivo por tamanho do terreno ou dimensionamento busca equivalência entre terrenos a partir da constatação que o valor dos terrenos com áreas superiores a 3.000 m <sup>2</sup> tende a ser, proporcionalmente, menor que o valor do lote padrão.	PESOS DO FATOR (H)
Até 3.000 m <sup>2</sup>	1,00
De 3.001 m <sup>2</sup> até 4.000 m <sup>2</sup>	0,95
De 4.001 m <sup>2</sup> até 5.000 m <sup>2</sup>	0,90
De 5.001 m <sup>2</sup> até 6.000 m <sup>2</sup>	0,85
De 6.001 m <sup>2</sup> até 7.000 m <sup>2</sup>	0,80
De 7.001 m <sup>2</sup> até 8.000 m <sup>2</sup>	0,70
De 8.001 m <sup>2</sup> até 9.000 m <sup>2</sup>	0,60
De 9.001 m <sup>2</sup> até 10.000 m <sup>2</sup>	0,50
De 10.001 m <sup>2</sup> até 15.000 m <sup>2</sup>	0,40
De 15.001 m <sup>2</sup> até 20.000 m <sup>2</sup>	0,30
Acima 20.001 m <sup>2</sup>	0,20



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**ANEXO IV**

**NOTA DA CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO QUANTO AO PADRÃO CONSTRUTIVO.**

**Tabela 1 – Fator quanto ao tipo de Revestimento Externo:**

<b>DESCRIÇÃO DO REVESTIMENTO EXTERNO</b>	<b>NOTA ATRIBUÍDA</b>
CAIAÇÃO	4
CERÂMICA	8
EMBOCO/REBOCO	6
ESPECIAL	10
MADEIRA	5
NENHUM	4
ÓLEO/LATEX/PVA	6
SEM REVESTIMENTO	1

**Tabela 2 – Nota quanto ao tipo de Revestimento de Piso:**

<b>DESCRIÇÃO DO REVESTIMENTO DE PISO</b>	<b>NOTA ATRIBUÍDA</b>
CERÂMICA/MOSAICO	6
CIMENTO	2
ESPECIAL	10
MATERIAL PLÁSTICO	6
NENHUM	2
TÁBUAS	8
TACO	6
TERRA BATIDA	1

**Tabela 3 – Nota quanto ao tipo de Forro:**

<b>DESCRIÇÃO DO TIPO DE FORRO</b>	<b>NOTA ATRIBUÍDA</b>
CHAPAS	6
ESTUQUE	8
INEXISTENTE	1
LAJE	10
MADEIRA/PVC	6
NENHUM	6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**Tabela 4 – Nota quanto ao tipo de Cobertura:**

<b>DESCRIÇÃO DO TIPO DE COBERTURA</b>	<b>NOTA ATRIBUÍDA</b>
ESPECIAL	10
FIBROC/METÁLICA	6
LAJE	6
NENHUM	4
PALHA/ZINCO	4
TELHA CERÂMICA	8

**Tabela 5 – Nota quanto ao tipo de Instalação Sanitária:**

<b>DESCRIÇÃO DO TIPO DE INSTALAÇÃO SANITÁRIA</b>	<b>NOTA ATRIBUÍDA</b>
EXTERNA	4
INEXISTENTE	1
INTERNA COMPLETA	8
INTERNA SIMPLES	6
MAIS DE UMA INTERNA	10
NENHUM	4

**Tabela 6 – Nota quanto ao tipo Estrutura da Edificação:**

<b>DESCRIÇÃO DO TIPO DE ESTRUTURA</b>	<b>NOTA ATRIBUÍDA</b>
ALVENARIA	7
CONCRETO	10
MADEIRA	4
METÁLICA	9
NENHUM	4

**Tabela 7 – Nota quanto ao tipo de Instalação Elétrica:**

<b>DESCRIÇÃO DO TIPO DE INSTALAÇÃO ELÉTRICA</b>	<b>NOTA ATRIBUÍDA</b>
APARENTE	8
EMBUTIDA	10
INEXISTENTE	4
NENHUM	1



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**NOTA DA EDIFICAÇÃO E A TIPOLOGIA CONSTRUTIVA**

**NOTA EDIFICAÇÃO:**  $\Sigma$  (Nota do Revestimento Externo + Nota do Revestimento de Piso + Nota do Revestimento de Forro + Nota do Tipo de Cobertura + Nota da Instalação Sanitária + Nota da Estrutura da Edificação + Nota da Instalação Elétrica).

Quanto ao Padrão Construtivo, temos de acordo com as características construtivas da Edificação a classificação dela, com relação a seus elementos constituintes:

**Tabela 8 – Nota das Edificações e seu Padrão Construtivo:**

<b>CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS</b>		
Nota atribuída às características construtivas - limite inferior	Nota atribuída às características construtivas - limite superior	Padrão Construtivo - de acordo com suas características
13	35	MÍNIMO
36	45	BAIXO
46	55	NORMAL
56	60	NORMAL ALTO
61	65	ALTO
66	70	FINO



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO

## Gabinete do Prefeito

Adm.: 2025/2028

### ANEXO V

#### COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO “C” COM A BASE R8 N, CONFORME DESCRIÇÃO NO CADASTRO

Tabela 1 - Construções Residenciais Tipo “Nenhum”:

NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE INFERIOR	NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE SUPERIOR	PADRÃO CONSTRUTIVO - DE ACORDO COM SUAS CARACTERÍSTICAS	COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO – “C”	PROJETO BASE R8 N	DESCRIÇÃO DO PADRÃO ECONÔMICO – CUB Base R8 N
13	35	1 – MÍNIMO	0,576	Classe: Residência; Grupo Casa; Nº 11	Casa Padrão Proletário
36	45	2 – BAIXO	0,576	Classe: Residência; Grupo Casa; Nº 11	Casa Padrão Proletário
46	55	3 - NORMAL	0,900	Classe: Residência; Grupo Casa; Nº 15	Casa padrão Econômico +
56	60	4 - NORMAL ALTO	0,900	Classe: Residência; Grupo Casa; Nº 15	Casa padrão Econômico +

NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE INFERIOR	NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE SUPERIOR	PADRÃO CONSTRUTIVO - DE ACORDO COM SUAS CARACTERÍSTICAS	COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO – “C”	PROJETO BASE R8 N	DESCRIÇÃO DO PADRÃO ECONÔMICO – CUB BASE R8 N
61	65	5 - ALTO	0,912	Classe: Residência; Grupo Casa; Nº 16	Casa padrão Simples -
66	70	6 - FINO	0,912	Classe: Residência; Grupo Casa; Nº 16	Casa Padrão Simples -



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**Tabela 2 - Construções Residenciais Tipo “Casa/Sobrado”:**

<b>NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE INFERIOR</b>	<b>NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE SUPERIOR</b>	<b>PADRÃO CONSTRUTIVO - DE ACORDO COM SUAS CARACTERÍSTICAS</b>	<b>COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO - “C”</b>	<b>PROJETO BASE R8 N</b>	<b>DESCRIÇÃO DO PADRÃO ECONÔMICO - CUB BASE R8 N</b>
13	35	1 – MÍNIMO	0,360	Classe: Residência; Grupo Casa; Nº 7	Casa Padrão Rústico -
36	45	2 – BAIXO	0,576	Classe: Residência; Grupo Casa; Nº 11	Casa Padrão Proletário
46	55	3 - NORMAL	0,900	Classe: Residência; Grupo Casa; Nº 15	Casa padrão Econômico +
56	60	4 - NORMAL ALTO	1,056	Classe: Residência; Grupo Casa; Nº 17	Casa Padrão Simples
61	65	5 - ALTO	1,386	Classe: Residência; Grupo Casa; Nº 20	Casa Padrão Médio
66	70	6 - FINO	1,572	Classe: Residência; Grupo Casa; Nº 22	Casa Padrão Superior -



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**Tabela 3 - Construções Residenciais Tipo Apartamento Sem Elevador:**

<b>NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE INFERIOR</b>	<b>NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE SUPERIOR</b>	<b>PADRÃO CONSTRUTIVO - DE ACORDO COM SUAS CARACTERÍSTICAS</b>	<b>COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO - "C"</b>	<b>PROJETO BASE R8 N</b>	<b>DESCRIÇÃO DO PADRÃO ECONÔMICO - CUB BASE R8 N</b>
13	35	1 - MÍNIMO	0,600	Classe: Residência; Grupo Apartamento; Nº 29	Apartamento Padrão Econômico-
36	45	2 - BAIXO	0,810	Classe: Residência; Grupo Apartamento; Nº 30	Apartamento Padrão Econômico
46	55	3 - NORMAL	1,020	Classe: Residência; Grupo Apartamento; Nº 31	Apartamento Padrão Econômico +
56	60	4 - NORMAL ALTO	1,500	Classe: Residência; Grupo Apartamento; Nº 34	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR +
61	65	5 - ALTO	1,512	Classe: Residência; Grupo Apartamento; Nº 38	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR -
66	70	6 - FINO	1,746	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR; Nº 39	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**Tabela 4 - Construções Residenciais Tipo Apartamento com Elevador:**

<b>NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE INFERIOR</b>	<b>NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE SUPERIOR</b>	<b>PADRÃO CONSTRUTIVO - DE ACORDO COM SUAS CARACTERÍSTICAS</b>	<b>COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO - "C"</b>	<b>PROJETO BASE R8 N</b>	<b>DESCRIÇÃO DO PADRÃO ECONÔMICO - CUB BASE R8 N</b>
13	35	1 - MÍNIMO	0,600	Classe: Residência; Grupo Apartamento; Nº 29	Apartamento Padrão Econômico-
36	45	2 - BAIXO	0,810	Classe: Residência; Grupo Apartamento; Nº 30	Apartamento Padrão Econômico
46	55	3 - NORMAL	1,260	Classe: Residência; Grupo Apartamento; Nº 35	Apto. Padrão Simples Com Elevador -
56	60	4 - NORMAL ALTO	1,680	Classe: Residência; Grupo Apartamento; Nº 37	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR +
61	65	5 - ALTO	1,692	Classe: Residência; Grupo Apartamento; Nº 41	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR -
66	70	6 - FINO	2,172	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR; Nº 47	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR -



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**Tabela 5 - Construções Comerciais Tipo Sala/Lojas:**

<b>NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE INFERIOR</b>	<b>NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE SUPERIOR</b>	<b>PADRÃO CONSTRUTIVO - DE ACORDO COM SUAS CARACTERÍSTICAS</b>	<b>COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO - "C"</b>	<b>PROJETO CUB CSL 8 N</b>	<b>DESCRIÇÃO DO PADRÃO ECONÔMICO - CUB CSL 8 N</b>
13	35	1 - MÍNIMO	0,600	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Escritório; Nº 54	Escritório Padrão Econômico -
36	45	2 - BAIXO	0,780	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Escritório; Nº 55	Escritório Padrão Econômico
46	55	3 - NORMAL	0,960	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Escritório; Nº 56	Escritório Padrão Econômico +
56	60	4 - NORMAL ALTO	1,206	Classe: Residência; Grupo Apartamento; Nº 58	Escritório Padrão Simple S/Elevador
61	65	5 - ALTO	1,656	Classe: Residência; Grupo Apartamento; Nº 64	Escritório Padrão Médio S/Elevador
66	70	6 - FINO	1,872	Classe: Residência; Grupo Apartamento; Nº 69	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR -



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**Tabela 6 - Construções Comerciais Tipo Galpão:**

<b>NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE INFERIOR</b>	<b>NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE SUPERIOR</b>	<b>PADRÃO CONSTRUTIVO - DE ACORDO COM SUAS CARACTERÍSTICAS</b>	<b>COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO - "C"</b>	<b>PROJETO BASE GI</b>	<b>DESCRIÇÃO DO PADRÃO ECONÔMICO - CUB BASE GI</b>
13	35	1 - MÍNIMO	0,24	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 79	Cobertura Padrão Médio -
36	45	2 - BAIXO	0,36	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 80	Cobertura Padrão Médio
46	55	3 - NORMAL	0,48	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 81	Cobertura Padrão Médio +
56	60	4 - NORMAL ALTO	0,726	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 83	Cobertura Padrão Superior
61	65	5 - ALTO	0,972	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 85	Cobertura Padrão Superior
66	70	6 - FINO	1,326	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 86	Cobertura Padrão Superior



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**Tabela 7 - Construções Comerciais Tipo Telheiro:**

NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE INFERIOR	NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE SUPERIOR	PADRÃO CONSTRUTIVO - DE ACORDO COM SUAS CARACTERÍSTICAS	COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO - "C"	PROJETO BASE GI	DESCRIÇÃO DO PADRÃO ECONÔMICO - CUB BASE GI
13	35	1 - MÍNIMO	0,12	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 90	Cobertura Padrão Simples
36	45	2 - BAIXO	0,24	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 93	Cobertura Padrão Médio
46	55	3 - NORMAL	0,18	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 91	Cobertura Padrão Simples +
56	60	4 - NORMAL ALTO	0,192	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 92	Cobertura Padrão Médio -
61	65	5 - ALTO	0,3	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 94	Cobertura Padrão Médio +
66	70	6 - FINO	0,456	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 96	Cobertura Padrão Superior



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**Tabela 8 - Construções Comerciais Tipo Galpão Industrial:**

<b>NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE INFERIOR</b>	<b>NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE SUPERIOR</b>	<b>PADRÃO CONSTRUTIVO - DE ACORDO COM SUAS CARACTERÍSTICAS</b>	<b>COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO - "C"</b>	<b>PROJETO BASE GI</b>	<b>DESCRIÇÃO DO PADRÃO ECONÔMICO - CUB BASE GI</b>
13	35	1 - MÍNIMO	0,192	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 92	Cobertura Padrão Médio -
36	45	2 - BAIXO	0,246	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 93	Cobertura Padrão Médio
46	55	3 - NORMAL	0,300	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 94	Cobertura Padrão Médio +
56	60	4 - NORMAL ALTO	0,312	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 95	Cobertura Padrão Superior
61	65	5 - ALTO	0,456	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 96	Cobertura Padrão Superior
66	70	6 - FINO	0,600	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 97	Cobertura Padrão Superior



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**Tabela 9 - Construções Comerciais Tipo Especial:**

<b>NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE INFERIOR</b>	<b>NOTA ATRIBUÍDA ÀS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS - LIMITE SUPERIOR</b>	<b>PADRÃO CONSTRUTIVO - DE ACORDO COM SUAS CARACTERÍSTICAS</b>	<b>COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO – “C”</b>	<b>PROJETO BASE GI</b>	<b>DESCRIÇÃO DO PADRÃO ECONÔMICO – CUB BASE GI</b>
13	35	1 - MÍNIMO	0,24	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 92	Cobertura Padrão Médio -
36	45	2 - BAIXO	0,36	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 93	Cobertura Padrão Médio
46	55	3 - NORMAL	0,48	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 94	Cobertura Padrão Médio +
56	60	4 - NORMAL ALTO	0,726	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 95	Cobertura Padrão Superior
61	65	5 - ALTO	0,972	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 96	Cobertura Padrão Superior
66	70	6 - FINO	1,326	Classe: Comercial Serviço Industrial; Grupo Galpão; Nº 97	Cobertura Padrão Superior



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO

## Gabinete do Prefeito

### Adm.: 2025/2028

#### **Descritivo das Características construtivas do Padrão Econômico:**

**Casa Padrão Rústico - (Nº 7):** Construídas geralmente em etapas, sem preocupação com o projeto e sem utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são térreas, ocupam a totalidade do terreno e utilizam materiais básicos. Desprovidas de acabamentos, com deficiências construtivas evidentes, tais como, desaprumos, desníveis e falta de arremates, bem como pés diretos aquém dos usuais, normalmente sem estrutura portante. Cobertura em telha de fibrocimento ondulada.

**Casa Padrão Proletário (Nº 11):** Construídas geralmente em etapas, sem preocupação com o projeto e sem utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são térreas e utilizam materiais básicos. Apresentando geralmente apenas os acabamentos essenciais, com deficiências construtivas evidentes, tais como, desaprumos, desníveis e falta de arremates, bem como pés diretos aquém dos usuais, normalmente sem estrutura portante. Cobertura em laje pré-moldada, impermeabilizada por processo simples, ou telhas sobre estrutura de madeira.

**Casa Padrão Econômico + (Nº 15):** Construídas geralmente em etapas, sem preocupação com o projeto e sem utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são térreas e utilizam materiais básicos. Geralmente com todos os acabamentos e sem imperfeições evidentes de prumos, níveis e arremates. Geralmente cobertura em laje de concreto impermeabilizada por processo simples ou telhas sobre estrutura de madeira com forro.

**Casa Padrão Simples – (nº16):** Térreas ou assobradas, com projetos que demonstram alguma preocupação com a distribuição interna; geralmente geminadas. Podem apresentar cobertura para serviço e veículo. Utilizam materiais econômicos e simples, sendo construídas em alvenaria e apresentando, na maioria das vezes, estrutura de concreto. Cobertura em laje de concreto ou telhas sobre estrutura de madeira com forro.

**Casa Padrão Simples (nº 17):** Térreas ou assobradas, com projetos que demonstram alguma preocupação com a distribuição interna; geralmente geminadas. Podem apresentar cobertura para serviço e veículo. Utilizam materiais econômicos e simples, sendo construídas em alvenaria e apresentando, na maioria das vezes, estrutura de concreto. Cobertura em laje de concreto ou telhas sobre estrutura de madeira com forro.

**Casa Padrão Médio (nº 20):** Térreas ou assobradas, construídas obedecendo a projetos que apresentam preocupação com a fachada e a distribuição interna. Normalmente são geminadas apenas de um lado. Geralmente com uma suíte e, em sobrados, lavabo no térreo. Usualmente apresentam edícula e cobertura para um ou dois veículos. Os materiais e acabamentos são padronizados, geralmente de boa qualidade. Cobertura em telhado, sobre laje.

**Casa Padrão Superior - (nº 22):** Térreas ou assobradas, geralmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico esmerado, integrando telhado, fachada e paisagismo. Apresentam sala para dois ambientes, uma suíte e dois dormitórios, dependências completas para empregado(a) e garagem para dois veículos ou mais. Jardim e eventualmente piscina e/ou churrasqueira. Os materiais e acabamentos são de boa qualidade, apresentando alguma personalização.

**Apartamento Padrão Econômico - (nº 29):** Edificação geralmente com dois ou três pavimentos, sem preocupação com estilo arquitetônico, seja de fachada ou funcionalidade. O pavimento térreo pode estar ocupado por destinação diversa. Não possui elevador e normalmente sem portaria ou local para estacionamento. Emprego de mão-de-obra com pouca qualificação. Unidades usualmente compostas de quarto, sala, banheiro e cozinha, podendo ser incluídas neste caso as quitinetes. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e poucos acabamentos, tanto nas áreas comuns como nas privativas.

**Apartamento Padrão Econômico (nº 30):** Edificação geralmente com dois ou três pavimentos, sem preocupação com estilo arquitetônico, seja de fachada ou funcionalidade. O pavimento térreo pode estar ocupado por destinação diversa. Não possui elevador e normalmente sem portaria ou local para estacionamento. Emprego de mão-de-obra com pouca qualificação. Unidades usualmente compostas de quarto, sala, banheiro e cozinha, podendo ser incluídas



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO

### Gabinete do Prefeito

Adm.: 2025/2028

neste caso as quitinetes. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e poucos acabamentos, tanto nas áreas comuns como nas privadas.

**Apartamento Padrão Econômico + (nº 31):** Edificação geralmente com dois ou três pavimentos, sem preocupação com estilo arquitetônico, seja de fachada ou funcionalidade. O pavimento térreo pode estar ocupado por destinação diversa. Não possui elevador e normalmente sem portaria ou local para estacionamento. Emprego de mão-de-obra com pouca qualificação. Unidades usualmente compostas de quarto, sala, banheiro e cozinha, podendo ser incluídas neste caso as quitinetes. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e poucos acabamentos, tanto nas áreas comuns como nas privadas.

**Apartamento Padrão Simples Sem Elevador + (nº 34):** Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregado(a).

**Apartamento Padrão Simples com Elevador - (nº 35):** Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como, pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregado(a).

**Apartamento Padrão Simples com Elevador + (nº 37):** Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como, pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregado(a).

**Apartamento Padrão Médio sem Elevador - (nº 38):** Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo ser suíte) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregado(a).

**Apartamento Padrão Médio sem Elevador (nº 39):** Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo ser suíte) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregado(a).



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO

### Gabinete do Prefeito

Adm.: 2025/2028

**Apartamento Padrão Médio com Elevador - (nº 41):** Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo ser suíte) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregado(a).

**Apartamento Padrão Superior com Elevador - (nº 47):** Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente. Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dependências para empregado(a) e duas ou mais vagas de estacionamento.

**Escritório/Sala/Loja Padrão Econômico - (nº 54):** Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básicos, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como, salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria.

**Escritório/Sala/Loja Padrão Econômico (nº 55):** Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básicos, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como, salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria.

**Escritório/Sala/Loja Padrão Econômico + (nº 56):** Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básicos, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como, salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria.

**Escritório/Sala/Loja Padrão Simples Sem Elevador (nº 58):** Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como, salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento.

**Escritório/Sala/Loja Padrão Médio Sem Elevador (nº 64):** Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com pouco recuo mínimo e em geral ajardinadas.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO

### Gabinete do Prefeito

Adm.: 2025/2028

**Escritório/Sala/Loja Padrão Superior com Elevador - (nº 69):** Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico.

**Galpão Padrão Econômico - (nº 79):** Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, em geral inferiores a 10 (dez) metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

**Galpão Padrão Econômico (nº 80):** Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, em geral inferiores a 10 (dez) metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

**Galpão Padrão Econômico + (nº 81):** Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, em geral inferiores a 10 (dez) metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

**Galpão Padrão Simples (nº 83):** Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral em torno de 10 (dez) metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos.

**Galpão Padrão Médio - (nº 85):** Com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superiores a 10 (dez) metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas.

**Galpão Padrão Médio - (nº 86):** Com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superiores a 10 (dez) metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas.

**Cobertura Padrão Simples (nº 90):** Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso cimentado ou com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio muros ou paredes de outras edificações.

**Cobertura Padrão Simples + (nº 91):** Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso cimentado ou com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio muros ou paredes de outras edificações.

**Cobertura Padrão Médio - (nº 92):** Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso cimentado ou com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio muros ou paredes de outras edificações.

**Cobertura Padrão Médio (nº 93):** Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso cimentado ou com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio muros ou paredes de outras edificações.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**Cobertura Padrão Médio + (nº 94):** Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso cimentado ou com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.

**Cobertura Padrão Superior (nº 96): Cobertura Padrão Médio + (nº 94):** Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso cimentado ou com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio muros ou paredes de outras edificações.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**ANEXO VI**

**SISTEMA DE AVALIAÇÃO E TABELA DE PREÇOS DAS CONSTRUÇÕES BASE CUB/MG**

**Tabela 1 – Valor em R\$/m<sup>2</sup> da construção – Padrão Construtivo Residencial:**

PADRÃO NORMAL	
<b>R-8</b>	<b>2.351,31</b>

Nota: Base R8 N – CUB/MG - outubro de 2025.

**Tabela 2 – Valor em R\$/m<sup>2</sup> da construção - Unidades Comerciais Tipo Sala, Escritório e Loja:**

PADRÃO COMERCIAL - CAL E CSL	
<b>CSL - 8</b>	<b>2.312,80</b>

Nota: Base CLS 8 – CUB/MG - outubro de 2025.

**Tabela 3 – Valor em R\$/m<sup>2</sup> para unidades Comercial Tipo Galpão:**

PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RPIQ)	
<b>RPIQ</b>	<b>2.429,42</b>
<b>GI</b>	<b>1.247,02</b>

Nota: Base GI – CUB/MG – outubro de 2025.

**Tabela 4 - Valor da Construção Equiparada à Base R8 N - Residenciais Tipo “Nenhum” (Conforme Descrição no Cadastro):**

<b>Item</b>	<b>Estado de Conservação de Acordo com o BIC</b>	<b>Pr (%)</b>	<b>Valor em R\$/m<sup>2</sup> do CUB R8 N</b>	<b>Coefficiente de Equiparação a Base CUB R8N</b>	<b>Valor Unitário em R\$/m<sup>2</sup> da Construção</b>
0	BOM	0,9191	2.351,31	0,912	1970,91
1	MAU	0,248	2.351,31	0,576	335,88
2	NOVA/ÓTIMA	0,9748	2.351,31	0,912	2090,36
3	PÉSSIMO	0,248	2.351,31	0,576	335,88
4	REGULAR	0,819	2.351,31	0,900	1733,15
5	SEM	0,668	2.351,31	0,900	1413,61

**Tabela 5 – Valor das Construções Residenciais Tipo “Casa/Sobrado” (Conforme Descrição no Cadastro):**

<b>Item</b>	<b>Estado de Conservação de Acordo com o BIC</b>	<b>Pr(%)</b>	<b>Valor em R\$/m<sup>2</sup> do CUB R8 N</b>	<b>Coefficiente de Equiparação a Base CUB R8N</b>	<b>Valor Unitário em R\$/m<sup>2</sup> da Construção</b>
0	BOM	0,9191	2.351,31	1,386	2995,27
1	MAU	0,248	2.351,31	0,576	335,88



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

2	NOVA/ÓTIMA	0,9748	2.351,31	1,572	3603,11
3	PÉSSIMO	0,248	2.351,31	0,360	209,92
4	REGULAR	0,819	2.351,31	0,900	1733,15
5	SEM	0,668	2.351,31	1,056	1658,63

**Tabela 6 – Valor das Construções Residenciais Tipo Apartamento Sem Elevador:**

Item	Estado de Conservação de Acordo com o BIC	Pr(%)	Valor em R\$/m <sup>2</sup> do CUB R8 N	Coefficiente de Equiparação a Base CUB R8N	Valor Unitário em R\$/m <sup>2</sup> da Construção
0	BOM	0,9191	2.351,31	1,512	3267,57
1	MAU	0,248	2.351,31	0,810	472,33
2	NOVA/ÓTIMA	0,9748	2.351,31	1,746	4001,93
3	PÉSSIMO	0,248	2.351,31	0,600	349,87
4	REGULAR	0,819	2.351,31	1,500	2888,58
5	SEM	0,668	2.351,31	1,020	1602,09

**Tabela 7 – Valor as Construções Residenciais Tipo Apartamento Com Elevador:**

Item	Estado de Conservação de Acordo com o BIC	Pr(%)	Valor em R\$/m <sup>2</sup> do CUB R8 N	Coefficiente de Equiparação a Base CUB R8N	Valor Unitário em R\$/m <sup>2</sup> da Construção
0	BOM	0,9191	2.351,31	1,692	3656,56
1	MAU	0,248	2.351,31	0,810	472,33
2	NOVA/ÓTIMA	0,9748	2.351,31	2,172	4978,35
3	PÉSSIMO	0,248	2.351,31	0,600	349,87
4	REGULAR	0,819	2.351,31	1,680	3235,21
5	SEM	0,668	2.351,31	1,260	1979,05

**Tabela 8 – Valor Das Construções Comerciais Tipo Sala/Lojas:**

Item	Estado de Conservação de Acordo com o BIC	Pr(%)	Valor em R\$/M <sup>2</sup> do CUB CSL 8	Coefficiente de Equiparação a Base CUB CSL 8	Valor Unitário em R\$/M <sup>2</sup> da Construção
0	BOM	0,9191	2.312,80	1,656	3520,15
1	MAU	0,248	2.312,80	0,780	447,39
2	NOVA/ÓTIMA	0,9748	2.312,80	1,872	4220,46
3	PÉSSIMO	0,248	2.312,80	0,600	344,14
4	REGULAR	0,819	2.312,80	1,206	2284,38
5	SEM	0,668	2.312,80	0,960	1483,15



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**Tabela 9 – Valor das Construções Comerciais Tipo Galpão:**

<b>Item</b>	<b>Estado de Conservação de Acordo com o BIC</b>	<b>Pr(%)</b>	<b>Valor em R\$/M<sup>2</sup> do CUB GI</b>	<b>Coefficiente de Equiparação a Base CUB GI</b>	<b>Valor Unitário em R\$/M<sup>2</sup> da Construção</b>
0	BOM	0,9191	1247,02	0,972	1114,04
1	MAU	0,248	1247,02	0,360	111,33
2	NOVA/ÓTIMA	0,9748	1247,02	1,326	1611,88
3	PÉSSIMO	0,248	1247,02	0,240	74,22
4	REGULAR	0,819	1247,02	0,726	741,47
5	SEM	0,668	1247,02	0,480	399,84

**Tabela 10 – Valor das Construções Comerciais Tipo Telheiro:**

<b>Item</b>	<b>Estado de Conservação de Acordo com o BIC</b>	<b>Pr(%)</b>	<b>Valor em R\$/M<sup>2</sup> do CUB GI</b>	<b>Coefficiente de Equiparação a Base CUB GI</b>	<b>Valor Unitário em R\$/M<sup>2</sup> da Construção</b>
0	BOM	0,9191	1247,02	0,300	343,84
1	MAU	0,248	1247,02	0,240	74,22
2	NOVA/ÓTIMA	0,9748	1247,02	0,456	554,31
3	PÉSSIMO	0,248	1247,02	0,120	37,11
4	REGULAR	0,819	1247,02	0,192	196,09
5	SEM	0,668	1247,02	0,240	199,92

**Tabela 11 – Valor das Construções Comerciais Tipo Galpão Industrial:**

<b>Item</b>	<b>Estado de Conservação de Acordo com o BIC</b>	<b>Pr(%)</b>	<b>Valor em R\$/M<sup>2</sup> do CUB GI</b>	<b>Coefficiente de Equiparação a Base CUB GI</b>	<b>Valor Unitário em R\$/M<sup>2</sup> da Construção</b>
0	BOM	0,9191	1247,02	0,972	1114,04
1	MAU	0,248	1247,02	0,360	111,33
2	NOVA/ÓTIMA	0,9748	1247,02	1,326	1611,88
3	PÉSSIMO	0,248	1247,02	0,240	74,22
4	REGULAR	0,819	1247,02	0,726	741,47
5	SEM	0,668	1247,02	0,480	399,84



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**Tabela 12 – Valor das Construções Comerciais Tipo Especial:**

Item	Estado de Conservação de acordo com o BIC	Pr (%)	Valor em R\$/M <sup>2</sup> do CUB CSL 8	Coefficiente de Equiparação a Base CUB CSL	Valor Unitário em R\$/M <sup>2</sup> da Construção
0	BOM	0,9191	1247,02	0,972	1114,04
1	MAU	0,248	1247,02	0,360	111,33
2	NOVA/ÓTIMA	0,9748	1247,02	1,326	1611,88
3	PÉSSIMO	0,248	1247,02	0,240	74,22
4	REGULAR	0,819	1247,02	0,726	741,47
5	SEM	0,668	1247,02	0,480	399,84

**Observação:**

**Os Valores Venais das Edificações foram calculados utilizando a seguinte fórmula:**

- **Valor Unitário da Construção (VEq) = Valor Cub R8 N x Coeficiente de Equiparação “C” x PR (%).**
- Valor Unitário da Construção = Valor CUB R8 N aplicando-se os coeficientes de equiparação com considerações regionais.
- Valor CUB R8N = Valor Unitário padrão base R8 N conforme Tabela 1 deste anexo.
- “C” = coeficiente de equiparação que faz o ajuste entre o padrão construtivo da unidade com o padrão R8 N, ou seja, é um coeficiente de ajuste, que traz o valor do projeto R8 N, para a realidade do imóvel avaliando, constantes nas Tabelas 1 a 9 do anexo V.
- PR (%) = percentual residual do imóvel na data da avaliação, ou seja, face a fatores de depreciação, idade aparente, e estado de conservação, representa quantos por cento ainda o imóvel tem de vida útil, em relação ao inicial de quando foi construído, onde PR (%), é dado pela expressão:

$$PR(\%) = 1 - (0,5 - \left( \frac{9}{\text{vida útil}} + \left( \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} \right)^2 * 2 * (\text{Coeficiente de Depreciação} * (1 - \% \text{ Residual da Edificação ao final de sua vida útil})) \right))$$

**Fonte:** Adaptado de IBAPE/SP



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**ANEXO VII**

**FATORES DE CORREÇÃO DAS CONSTRUÇÕES EM FACE DA CONSERVAÇÃO**

**Tabela 1 – Coeficientes de Depreciação Adotados:**

<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Descrição Constante no BIC</b>	<b>COEFICIENTES DE DEPRECIÇÃO ADOTADO – Metodologia Ross &amp; Heydeck</b>
BOM	8,09%
MAU	75,20%
NOVA/ÓTIMA	2,52%
PÉSSIMO	75,20%
REGULAR	18,1%
SEM / NÃO INFORMADO	33,20%

- Vida útil adotada para todas as construções: 60 (sessenta) anos.
- Idade Aparente: Idade do Imóvel.
- % Residual Edificação: 0,20 (o que resta após o imóvel estar no ponto de demolição, pois ainda possui o terreno incorporado a ele, no caso 20%).
- Coeficiente de Depreciação, metodologia Ross & Heydeck, conforme tabela 1.

O coeficiente PR (%) está constante na tabela 2, levando-se em consideração as variáveis coeficiente de depreciação, % residual da edificação, idade aparente, vida útil.

**Tabela 2 – Percentual Residual de acordo com Estado de Conservação:**

<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Descrição Constante no BIC</b>	<b>PR (%) – PERCENTUAL RESIDUAL</b>
BOM	0,9191
MAU	0,2480
NOVA/ÓTIMA	0,9748
PÉSSIMO	0,2480
REGULAR	0,819
SEM/NÃO INFORMADO	0,668

O PR (%) – percentual residual, é o percentual de vida que resta da vida do imóvel, na data da elaboração da PGV, levando-se em consideração a vida útil do imóvel, a idade aparente do imóvel, o estado de conservação. É um número que diminui o valor inicial adotado de acordo com o padrão utilizado/calculado.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**ANEXO VIII**

**Das Alíquotas**

O Imposto será calculado aplicando-se as seguintes alíquotas:

**I** - para os imóveis edificados: 0,40% (zero vírgula quarenta por cento);

**II** - para os imóveis territoriais: 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**ANEXO IX**

**CÁLCULO DOS VALORES VENAIIS FINAS APLICANDO O COEFICINETE DE GRADAÇÃO**

**Tabela 1 - Síntese dos Coeficientes de Gradação (L):**

Coeficiente de Gradação 2026	Coeficiente de Gradação 2027	Coeficiente de Gradação 2028	Coeficiente de Gradação 2029	Coeficiente de Gradação 2030	Coeficiente de Gradação 2031	Coeficiente de Gradação 2032	Coeficiente de Gradação 2033	Coeficiente de Gradação 2034
IPCA DE 2025 + 5%	IPCA DE 2026 + 5%	IPCA DE 2027 + 5%	IPCADE 2028 + 5%	IPCADE 2029 + 5%	IPCADE 2030 + 5%	IPCADE 2031 + 5%	IPCADE 2032 + 5%	IPCADE 2033 + 5%

Coeficiente de Gradação 2035	Coeficiente de Gradação 2036	Coeficiente de Gradação 2037	Coeficiente de Gradação 2038	Coeficiente de Gradação 2039	Coeficiente de Gradação 2040	Coeficiente de Gradação 2041	Coeficiente de Gradação 2042	Coeficiente de Gradação 2043
IPCADE 2034 + 5%	IPCA DE 2035 + 5%	IPCA DE 2036 + 5%	IPCADE 2037 + 5%	IPCADE 2038 + 5%	IPCADE 2039 + 5%	IPCADE 2040 + 5%	IPCADE 2041 + 5%	IPCADE 2042 + 5%

Coeficiente de Gradação 2044	Coeficiente de Gradação 2045
IPCA DE 2043 + 5%	IPCA DE 2044 + 5%

**Das condições de cálculo da contribuição e aplicação dos coeficientes de gradação:**

**1 - Para o ano de 2026:**

a) Se  $VV\ 2026 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2025 + 5,00\%)$

Valor do IPTU 2026 =  $VV\ 2026 \times \text{alíquota}$

b) Se  $VV\ 2026 \times \text{alíquota } 2026 \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2025 + 5,00\%)$

c) Se  $VV\ 2026 \times \text{alíquota } 2026 = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2025 + 5,00\%)$

Valor do IPTU 2026 =  $VV\ 2026 \times \text{alíquota}$

d) Se Valor IPTU da Base 2025 = 0

Valor do IPTU 2026 =  $VV\ 2026 \times \text{alíquota}$

**Onde:**

**VV 2026 = Valor Venal calculado na PGV para o ano de 2026.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2025: valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2025.**

**2 - Para o ano de 2027:**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

a) Se  $VV\ 2027 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2026+10,0\%)$

Valor do IPTU 2027 =  $VV\ 2027 \times \text{alíquota}$

b) Se  $VV\ 2027 \times \text{alíquota} \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2026+10,0\%)$

Valor do IPTU 2027 = Valor IPTU da base 2025  $\times (\text{IPCA } 2026+10,0\%)$

c) Se  $VV\ 2027 \times \text{alíquota} = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2026+10,0\%)$

Valor do IPTU 2027 =  $VV\ 2027 \times \text{alíquota}$

d) Se Valor IPTU da Base 2026 = 0

Valor do IPTU 2027 =  $VV\ 2027 \times \text{alíquota}$

**Onde:**

**VV 2027 = Valor Venal 2026 reajustado pelo IPCA 2026.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2026 valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2026.**

**3 - Para o ano de 2028:**

a) Se  $VV\ 2028 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2027+15,0\%)$

Valor do IPTU 2028 =  $VV\ 2028 \times \text{alíquota}$

b) Se  $VV\ 2028 \times \text{alíquota} \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2027+15,0\%)$

Valor do IPTU 2028 = Valor IPTU da base 2025  $\times (\text{IPCA } 2027+15,0\%)$

c) Se  $VV\ 2028 \times \text{alíquota} = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2027+15,0\%)$

Valor do IPTU 2028 =  $VV\ 2028 \times \text{alíquota}$

d) Se Valor IPTU da Base 2027 = 0

Valor do IPTU 2028 =  $VV\ 2028 \times \text{alíquota}$

**Onde:**

**VV 2028 = Valor Venal de 2027 reajustado com o IPCA 2027.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2027 valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2027.**

**4 - Para o ano de 2029:**

a) Se  $VV\ 2029 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2028+20,0\%)$

Valor do IPTU 2029 =  $VV\ 2029 \times \text{alíquota}$

b) Se  $VV\ 2029 \times \text{alíquota} \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2028+20\%)$

Valor do IPTU 2029 = Valor IPTU da base 2025  $\times (\text{IPCA } 2028+20\%)$

c) Se  $VV\ 2029 \times \text{alíquota} = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2028+20\%)$

Valor do IPTU 2029 =  $VV\ 2029 \times \text{alíquota}$

d) Se Valor IPTU da Base 2028 = 0

Valor do IPTU 2029 =  $VV\ 2029 \times \text{alíquota}$

**Onde:**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**VV 2029 = Valor Venal de 2028 reajustado pelo IPCA 2028.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2028 valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2028.**

**5 - Para o ano de 2030:**

a) Se  $VV\ 2030 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2029+25\%)$

Valor do IPTU 2030 =  $VV\ 2030 \times \text{alíquota}$

b) Se  $VV\ 2030 \times \text{alíquota} \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2029+25\%)$

Valor do IPTU 2030 = Valor IPTU da base 2025  $\times (\text{IPCA } 2029+25\%)$

c) Se  $VV\ 2030 \times \text{alíquota} = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2029+25\%)$

Valor do IPTU 2030 =  $VV\ 2030 \times \text{alíquota}$

d) Se Valor IPTU da Base 2029 = 0

Valor do IPTU 2030 =  $VV\ 2030 \times \text{alíquota}$

**Onde:**

**VV 2030 = Valor Venal de 2029 reajustado pelo IPCA 2029.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2029 valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2029.**

**6 - Para o ano de 2031:**

a) Se  $VV\ 2031 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2030+30\%)$

Valor do IPTU 2031 =  $VV\ 2031 \times \text{alíquota}$

b) Se  $VV\ 2031 \times \text{alíquota} \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2030+30\%)$

Valor do IPTU 2031 = Valor IPTU da base 2025  $\times (\text{IPCA } 2030+30\%)$

c) Se  $VV\ 2031 \times \text{alíquota} = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2030+30\%)$

Valor do IPTU 2031 =  $VV\ 2031 \times \text{alíquota}$

d) Se Valor IPTU da Base 2030 = 0

Valor do IPTU 2031 =  $VV\ 2031 \times \text{alíquota}$

**Onde:**

**VV 2031 = Valor Venal de 2030 reajustado pelo IPCA 2030.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2030 valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2030.**

**7 - Para o ano de 2032:**

a) Se  $VV\ 2032 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2031+35\%)$

Valor do IPTU 2032 =  $VV\ 2032 \times \text{alíquota}$

b) Se  $VV\ 2032 \times \text{alíquota} \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2031+35\%)$

Valor do IPTU 2032 = Valor IPTU da base 2025  $\times (\text{IPCA } 2031+35\%)$



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

c) Se  $VV 2032 \times \text{alíquota} = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2031+35\%)$

Valor do IPTU 2032 =  $VV 2032 \times \text{alíquota}$

d) Se Valor IPTU da Base 2031 = 0

Valor do IPTU 2032 =  $VV 2032 \times \text{alíquota}$

**Onde:**

**VV 2032 = Valor Venal de 2031 reajustado pelo IPCA 2031.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2031 valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2031.**

**8 - Para o ano de 2033:**

a) Se  $VV 2033 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2032+40\%)$

Valor do IPTU 2033 =  $VV 2033 \times \text{alíquota}$

b) Se  $VV 2033 \times \text{alíquota} \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2032+40\%)$

Valor do IPTU 2033 =  $\text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2032+40\%)$

c) Se  $VV 2033 \times \text{alíquota} = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2032+40\%)$

Valor do IPTU 2033 =  $VV 2032 \times \text{alíquota}$

d) Se Valor IPTU da Base 2032 = 0

Valor do IPTU 2033 =  $VV 2033 \times \text{alíquota}$

**Onde:**

**VV 2033 = Valor Venal de 2032 reajustado pelo IPCA 2032.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2032 valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2032.**

**9 - Para o ano de 2034:**

a) Se  $VV 2034 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2033+45\%)$

Valor do IPTU 2034 =  $VV 2034 \times \text{alíquota}$

b) Se  $VV 2034 \times \text{alíquota} \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2033+45\%)$

Valor do IPTU 2034 =  $\text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2033+45\%)$

c) Se  $VV 2034 \times \text{alíquota} = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2033+45\%)$

Valor do IPTU 2034 =  $VV 2034 \times \text{alíquota}$

d) Se Valor IPTU da Base 2033 = 0

Valor do IPTU 2034 =  $VV 2034 \times \text{alíquota}$

**Onde:**

**VV 2034 = Valor Venal de 2033 reajustado pelo IPCA 2033.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2033 valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2033.**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**10 - Para o ano de 2035:**

a) Se  $VV\ 2035 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2034+50\%)$

Valor do IPTU 2035 =  $VV\ 2035 \times \text{alíquota}$

b) Se  $VV\ 2035 \times \text{alíquota} \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2034+50\%)$

Valor do IPTU 2035 =  $\text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2034+50\%)$

c) Se  $VV\ 2035 \times \text{alíquota} = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2034+50\%)$

Valor do IPTU 2035 =  $VV\ 2035 \times \text{alíquota}$

d) Se Valor IPTU da Base 2034 = 0

Valor do IPTU 2035 =  $VV\ 2035 \times \text{alíquota}$

**Onde:**

**VV 2035 = Valor Venal de 2034 reajustado pelo IPCA 2034.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2034 valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2034.**

**11 - Para o ano de 2036:**

a) Se  $VV\ 2036 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2035+55\%)$

Valor do IPTU 2036 =  $VV\ 2036 \times \text{alíquota}$

b) Se  $VV\ 2036 \times \text{alíquota} \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2035+55\%)$

Valor do IPTU 2036 =  $\text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2035+55\%)$

c) Se  $VV\ 2036 \times \text{alíquota} = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2035+55\%)$

Valor do IPTU 2036 =  $VV\ 2036 \times \text{alíquota}$

d) Se Valor IPTU da Base 2035 = 0

Valor do IPTU 2036 =  $VV\ 2036 \times \text{alíquota}$

**Onde:**

**VV 2036 = Valor Venal de 2035 reajustado pelo IPCA 2035.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2035 valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2035.**

**12 - Para o ano de 2037:**

a) Se  $VV\ 2037 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2036+60\%)$

Valor do IPTU 2037 =  $VV\ 2037 \times \text{alíquota}$

b) Se  $VV\ 2037 \times \text{alíquota} \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2036+60\%)$

Valor do IPTU 2037 =  $\text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2036+60\%)$

c) Se  $VV\ 2037 \times \text{alíquota} = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2036+60\%)$

Valor do IPTU 2037 =  $VV\ 2037 \times \text{alíquota}$

d) Se Valor IPTU da Base 2036 = 0

Valor do IPTU 2037 =  $VV\ 2037 \times \text{alíquota}$



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**Onde:**

**VV 2037 = Valor Venal de 2036 reajustado pelo IPCA 2036.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2036 valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2036.**

**13 - Para o ano de 2038:**

**a) Se  $VV\ 2038 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2037 + 65\%)$**

**Valor do IPTU 2038 =  $VV\ 2038 \times \text{alíquota}$**

**b) Se  $VV\ 2038 \times \text{alíquota} \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2037 + 65\%)$**

**Valor do IPTU 2038 =  $\text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2037 + 65\%)$**

**c) Se  $VV\ 2038 \times \text{alíquota} = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2037 + 65\%)$**

**Valor do IPTU 2038 =  $VV\ 2038 \times \text{alíquota}$**

**d) Se Valor IPTU da Base 2037 = 0**

**Valor do IPTU 2038 =  $VV\ 2038 \times \text{alíquota}$**

**Onde:**

**VV 2038 = Valor Venal de 2037 reajustado pelo IPCA 2037.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2037 valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2037.**

**14 - Para o ano de 2039:**

**a) Se  $VV\ 2039 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2038 + 70\%)$**

**Valor do IPTU 2039 =  $VV\ 2039 \times \text{alíquota}$**

**b) Se  $VV\ 2039 \times \text{alíquota} \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2038 + 70\%)$**

**Valor do IPTU 2039 =  $\text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2038 + 70\%)$**

**c) Se  $VV\ 2039 \times \text{alíquota} = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2038 + 70\%)$**

**Valor do IPTU 2039 =  $VV\ 2039 \times \text{alíquota}$**

**d) Se Valor IPTU da Base 2038 = 0**

**Valor do IPTU 2039 =  $VV\ 2039 \times \text{alíquota}$**

**Onde:**

**VV 2039 = Valor Venal de 2038 reajustado pelo IPCA 2038.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2038 valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2038.**

**15 - Para o ano de 2040:**

**a) Se  $VV\ 2040 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2039 + 75\%)$**

**Valor do IPTU 2040 =  $VV\ 2040 \times \text{alíquota}$**

**b) Se  $VV\ 2040 \times \text{alíquota} \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2039 + 75\%)$**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

Valor do IPTU 2040 = Valor IPTU da base 2025 x (IPCA 2039+75%)

c) Se  $VV\ 2040 \times \text{alíquota} = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2039+75\%)$

Valor do IPTU 2040 =  $VV\ 2040 \times \text{alíquota}$

d) Se Valor IPTU da Base 2039 = 0

Valor do IPTU 2040 =  $VV\ 2040 \times \text{alíquota}$

**Onde:**

**VV 2040 = Valor Venal de 2039 reajustado pelo IPCA 2039.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2039 valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2039.**

**16 - Para o ano de 2041:**

a) Se  $VV\ 2041 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2040+80\%)$

Valor do IPTU 2041 =  $VV\ 2041 \times \text{alíquota}$

b) Se  $VV\ 2041 \times \text{alíquota} \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2040+80\%)$

Valor do IPTU 2041 = Valor IPTU da base 2025 x (IPCA 2040+80%)

c) Se  $VV\ 2041 \times \text{alíquota} = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2040+80\%)$

Valor do IPTU 2041 =  $VV\ 2041 \times \text{alíquota}$

d) Se Valor IPTU da Base 2040 = 0

Valor do IPTU 2041 =  $VV\ 2041 \times \text{alíquota}$

**Onde:**

**VV 2041 = Valor Venal de 2040 reajustado pelo IPCA 2040.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2040 valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2040.**

**17 - Para o ano de 2042:**

a) Se  $VV\ 2042 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2041+85\%)$

Valor do IPTU 2042 =  $VV\ 2042 \times \text{alíquota}$

b) Se  $VV\ 2042 \times \text{alíquota} \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2041+85\%)$

Valor do IPTU 2042 = Valor IPTU da base 2025 x (IPCA 2041+85%)

c) Se  $VV\ 2042 \times \text{alíquota} = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2041+85\%)$

Valor do IPTU 2042 =  $VV\ 2042 \times \text{alíquota}$

d) Se Valor IPTU da Base 2041 = 0

Valor do IPTU 2042 =  $VV\ 2042 \times \text{alíquota}$

**Onde:**

**VV 2042 = Valor Venal de 2041 reajustado pelo IPCA 2041.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2041 valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2041.**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**18 - Para o ano de 2043:**

a) Se  $VV\ 2043 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2042+90\%)$

Valor do IPTU 2043 =  $VV\ 2043 \times \text{alíquota}$

b) Se  $VV\ 2043 \times \text{alíquota} \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2042+90\%)$

Valor do IPTU 2043 = Valor IPTU da base 2025  $\times (\text{IPCA } 2042+90\%)$

c) Se  $VV\ 2043 \times \text{alíquota} = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2042+90\%)$

Valor do IPTU 2043 =  $VV\ 2043 \times \text{alíquota}$

d) Se Valor IPTU da Base 2042 = 0

Valor do IPTU 2043 =  $VV\ 2043 \times \text{alíquota}$

**Onde:**

**VV 2043 = Valor Venal de 2042 reajustado pelo IPCA 2042.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2042 valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2042.**

**19 - Para o ano de 2044:**

a) Se  $VV\ 2044 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2043+95\%)$

Valor do IPTU 2044 =  $VV\ 2044 \times \text{alíquota}$

b) Se  $VV\ 2044 \times \text{alíquota} \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2043+95\%)$

Valor do IPTU 2044 = Valor IPTU da base 2025  $\times (\text{IPCA } 2043+95\%)$

c) Se  $VV\ 2044 \times \text{alíquota} = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2043+95\%)$

Valor do IPTU 2044 =  $VV\ 2044 \times \text{alíquota}$

d) Se Valor IPTU da Base 2043 = 0

Valor do IPTU 2044 =  $VV\ 2044 \times \text{alíquota}$

**Onde:**

**VV 2044 = Valor Venal de 2043 reajustado pelo IPCA 2043.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2043 valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2043.**

**20 - Para o ano de 2045:**

a) Se  $VV\ 2045 \times \text{alíquota} \leq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2044+100\%)$

Valor do IPTU 2045 =  $VV\ 2045 \times \text{alíquota}$

b) Se  $VV\ 2045 \times \text{alíquota} \geq \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2044+100\%)$

Valor do IPTU 2045 = Valor IPTU da base 2025  $\times (\text{IPCA } 2044+100\%)$

c) Se  $VV\ 2045 \times \text{alíquota} = \text{Valor IPTU da base 2025} \times (\text{IPCA } 2044+100\%)$

Valor do IPTU 2045 =  $VV\ 2045 \times \text{alíquota}$

d) Se Valor IPTU da Base 2044 = 0



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

Valor do IPTU 2045 = VV 2045 x alíquota

**Onde:**

**VV 2045 = Valor Venal de 2044 reajustado pelo IPCA 2044.**

**Valor IPTU da Base 2025 = valor do IPTU do imóvel do ano de 2025.**

**IPCA 2044 valor do Índice de Preços ao Consumidor do ano de 2044.**

**21 - Para o ano de 2046 e seguintes:**

**a) Valor IPTU = VV 2046 x alíquota, (observar as demais condições no código tributária)**

**VV 2046 = Valor Venal de 2045 reajustado pelo IPCA 2045.**

**OBSERVAÇÃO LEGAL:**

- O cálculo do Valor do IPTU está sujeito à aplicação da alíquota correspondente e às demais condições estabelecidas no Código Tributário Municipal em vigor na época do lançamento.
- Nos casos de imóveis, cuja constatação da construção seja verificada no ano de 2025 e que o lançamento no cadastro ainda não tenha se efetivado, serão considerados como imóveis construídos para cobrança do IPTU, não se valendo do artifício da gradação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

**ANEXO X**

**METODOLOGIA UTILIZADA – MÉTODO EVOLUTIVO – BASE R8 N**

Conceitualmente, o valor a ser identificado nos trabalhos técnicos se apoia nos princípios ditados pela Norma Brasileira NBR 14.653 – AVALIAÇÃO DE BENS, segundo a qual o valor de um bem é determinado em função da metodologia aplicável que, por sua vez, depende da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

Nas avaliações de imóveis urbanos existem, fundamentalmente, dois métodos básicos: direto, ou comparativo, e indireto.

O método comparativo de dados de mercado, ou método direto, é aquele que define o valor do imóvel de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos constituintes da amostra.

O método indireto é aquele que define o valor através de processos de cálculos com o emprego de sub-métodos auxiliares: os métodos evolutivo, involutivo e da renda.

O método evolutivo, utilizado neste processo de atualização da PGV – Planta Genérica de valores, identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, terreno e benfeitoria.

Segundo a definição que consta da Parte 1 da citada NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS, o valor de mercado é a: “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

No item 8.2.4 da NBR 14.653-2:2011 é preconizado o Método Evolutivo:

**8.2.4 Método evolutivo**

8.2.4.1 A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC \text{ onde:}$$

VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno; VB é o valor da benfeitoria; FC é o fator de comercialização.

8.2.4.2 A aplicação do método evolutivo exige que: a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) Após a elaboração dos vários estudos do IBAPE/SP, com o objetivo de avaliar benfeitorias urbanas para fins de obtenção do valor de mercado. O último, Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, com os coeficientes atualizados em função da base R8N pelo SINDUSCON.

Considerando que a NBR 14.653 é de abrangência nacional, prevendo a apropriação das benfeitorias pela quantificação de custo para a qual existem estudos baseados em projetos desenvolvidos e válidos para todo o território nacional, é possível estabelecer relações fixas entre os valores das edificações do estudo do IBAPE/SP e os custos unitários estaduais.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

Através da correlação entre os valores unitários R8N de São Paulo e os de cada Estado é possível redefinir os intervalos de valores apresentados na tabela de coeficientes do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, adequando-os a cada situação regional.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

<b>IBAPE - TABELA DE COEFICIENTES - BASE R8N (SINDUSCON)</b>						
<b>CLASSE</b>	<b>GRUPO</b>	<b>Nº</b>	<b>PADRÃO ECONÔMICO</b>	<b>VALOR</b>	<b>Vida</b>	<b>Residual</b>
					<b>(Anos)</b>	<b>%</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>BARRACO</b>	<b>1</b>	BARRACO PADRÃO RÚSTICO -	0,060	5	0,00%
		<b>2</b>	BARRACO PADRÃO RÚSTICO	0,090	5	0,00%
		<b>3</b>	BARRACO PADRÃO RÚSTICO +	0,120	5	0,00%
		<b>4</b>	BARRACO PADRÃO SIMPLES -	0,132	10	0,00%
		<b>5</b>	BARRACO PADRÃO SIMPLES	0,156	10	0,00%
		<b>6</b>	BARRACO PADRÃO SIMPLES +	0,180	10	0,00%
	<b>CASA</b>	<b>7</b>	CASA PADRÃO RÚSTICO -	0,360	60	20,00%
		<b>8</b>	CASA PADRÃO RÚSTICO	0,420	60	20,00%
		<b>9</b>	CASA PADRÃO RÚSTICO +	0,480	60	20,00%
		<b>10</b>	CASA PADRÃO PROLETÁRIO -	0,492	60	20,00%
		<b>11</b>	CASA PADRÃO PROLETÁRIO	0,576	60	20,00%
		<b>12</b>	CASA PADRÃO PROLETÁRIO +	0,660	60	20,00%
		<b>13</b>	CASA PADRÃO ECONÔMICO -	0,672	70	20,00%
		<b>14</b>	CASA PADRÃO ECONÔMICO	0,786	70	20,00%
		<b>15</b>	CASA PADRÃO ECONÔMICO +	0,900	70	20,00%
		<b>16</b>	CASA PADRÃO SIMPLES -	0,912	70	20,00%
		<b>17</b>	CASA PADRÃO SIMPLES	1,056	70	20,00%
		<b>18</b>	CASA PADRÃO SIMPLES +	1,200	70	20,00%
		<b>19</b>	CASA PADRÃO MÉDIO -	1,212	70	20,00%
		<b>20</b>	CASA PADRÃO MÉDIO	1,386	70	20,00%
		<b>21</b>	CASA PADRÃO MÉDIO +	1,560	70	20,00%
		<b>22</b>	CASA PADRÃO SUPERIOR -	1,572	70	20,00%
		<b>23</b>	CASA PADRÃO SUPERIOR	1,776	70	20,00%
		<b>24</b>	CASA PADRÃO SUPERIOR +	1,980	70	20,00%
		<b>25</b>	CASA PADRÃO FINO -	1,992	60	20,00%
		<b>26</b>	CASA PADRÃO FINO	2,436	60	20,00%
		<b>27</b>	CASA PADRÃO FINO +	2,880	60	20,00%
		<b>28</b>	CASA PADRÃO LUXO	3,336	60	20,00%
	<b>APARTAMENTO</b>	<b>29</b>	APTO. PADRÃO ECONÔMICO -	0,600	60	20,00%
		<b>30</b>	APTO. PADRÃO ECONÔMICO	0,810	60	20,00%
		<b>31</b>	APTO. PADRÃO ECONÔMICO +	1,020	60	20,00%
		<b>32</b>	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	1,032	60	20,00%
		<b>33</b>	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR	1,266	60	20,00%
		<b>34</b>	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR +	1,500	60	20,00%
		<b>35</b>	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR -	1,260	60	20,00%



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO

## Gabinete do Prefeito

Adm.: 2025/2028

COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	36	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR	1,470	60	20,00%
		37	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR +	1,680	60	20,00%
		38	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR -	1,512	60	20,00%
		39	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR	1,746	60	20,00%
		40	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR +	1,980	60	20,00%
		41	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR -	1,692	60	20,00%
		42	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR	1,926	60	20,00%
		43	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR +	2,160	60	20,00%
		44	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR -	1,992	60	20,00%
		45	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR	2,226	60	20,00%
		46	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR +	2,460	60	20,00%
		47	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR -	2,172	60	20,00%
		48	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR	2,406	60	20,00%
		49	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR +	2,640	60	20,00%
		50	APTO. PADRÃO FINO -	2,652	50	20,00%
		51	APTO. PADRÃO FINO	3,066	50	20,00%
		52	APTO. PADRÃO FINO +	3,480	50	20,00%
		53	APTO. PADRÃO LUXO	4,328	50	20,00%
		54	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO -	0,600	70	20,00%
		55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	0,780	70	20,00%
		56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	0,960	70	20,00%
		57	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR -	0,972	70	20,00%
		58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	1,206	70	20,00%
		59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	1,440	70	20,00%
		60	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR -	1,200	70	20,00%
		61	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR	1,410	70	20,00%
		62	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR +	1,620	70	20,00%
		63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	1,452	60	20,00%
		64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	1,656	60	20,00%
		65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	1,860	60	20,00%
		66	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR -	1,632	60	20,00%
		67	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR	1,836	60	20,00%
		68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR +	2,040	60	20,00%
69	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR -	1,872	60	20,00%		



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Adm.: 2025/2028**

		70	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR	2,046	60	20,00%
		71	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR +	2,220	60	20,00%
		72	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR -	2,052	60	20,00%
		73	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR	2,286	60	20,00%
		74	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR +	2,520	60	20,00%
		75	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO -	2,532	50	20,00%
		76	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO	3,066	50	20,00%
		77	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO +	3,600	50	20,00%
		78	ESCRITÓRIO PADRÃO LUXO	4,680	50	20,00%
	GALPÃO	79	GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO -	0,240	60	20,00%
		80	GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO	0,360	60	20,00%
		81	GALPÃO PADRÃO ECONÔMICO +	0,480	60	20,00%
		82	GALPÃO PADRÃO SIMPLES -	0,492	60	20,00%
		83	GALPÃO PADRÃO SIMPLES	0,726	60	20,00%
		84	GALPÃO PADRÃO SIMPLES +	0,960	60	20,00%
		85	GALPÃO PADRÃO MÉDIO -	0,972	80	20,00%
		86	GALPÃO PADRÃO MÉDIO	1,326	80	20,00%
		87	GALPÃO PADRÃO MÉDIO +	1,680	80	20,00%
88		GALPÃO PADRÃO SUPERIOR	2,400	80	20,00%	
ESPECIAL	COBERTURA	89	COBERTURA PADRÃO SIMPLES -	0,060	20	10,00%
		90	COBERTURA PADRÃO SIMPLES	0,120	20	10,00%
		91	COBERTURA PADRÃO SIMPLES +	0,180	20	10,00%
		92	COBERTURA PADRÃO MÉDIO -	0,192	20	10,00%
		93	COBERTURA PADRÃO MÉDIO	0,246	20	10,00%
		94	COBERTURA PADRÃO MÉDIO +	0,300	20	10,00%
		95	COBERTURA PADRÃO SUPERIOR	0,312	30	10,00%
		96	COBERTURA PADRÃO SUPERIOR	0,456	30	10,00%
		97	COBERTURA PADRÃO SUPERIOR	0,600	30	10,00%

Fonte: XIX COBREAP/FOZ DO IGUAÇU / 2017 – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias.