

**ESTADO DE RORAIMA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BALIZA**

**GABINETE**  
**LEI Nº 438/2022 DE 19 DE SETEMBRO DE 2022**

“DISPÕE SOBRE A PLANTA GENÉRICA DE VALORES APLICÁVEIS AOS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BALIZA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

A **PREFEITA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BALIZA**, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas através da Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal de São João da Baliza, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

**TÍTULO I**

**DAS NORMAS GERAIS**

**CAPÍTULO I**

**DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES**

**Art. 1º** Fica aprovada a Planta Genérica de Valores dos imóveis situados na zona urbana, de expansão urbana e rural do Município de São João da Baliza-RR, cuja apuração dos Valores Venais far-se-ão de acordo com as formulações e tabelas fixadas nesta Lei, em combinação como Artigo 126 da Lei Complementar Municipal nº419/2021, que trata do Código Tributário Municipal.

**Art. 2º** Considerando os arts. 33, 97 e 148 da lei nº 5.172 de 25 de outubro de 1966 (código Tributário Nacional). A Planta Genérica de Valores servirá de base de cálculo para o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, Imposto sobre Transmissão de Bens e Imóveis – ITBI, obtendo o valor efetivo de uma propriedade qualquer, adotando procedimentos conditos nos seguintes métodos de avaliação:

**I - Método Comparativo** - É aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares;

**II - Método de Custo** - É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação, (custo reprodução), ou equivalentes (custo de substituição).

**III - Método de Renda** - É aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização de sua renda líquida, real ou prevista;

**IV - Método Residual** - É aquele em que, o valor total do imóvel, é usado para avaliar a viabilidade econômica do empreendimento imobiliário, como valor do terreno para incorporação imobiliária, considerado positivo quando o valor final é maior que a soma dos investimentos.

**Art. 3º** O processo de avaliação de qualquer imóvel é indispensável ao avaliador o conhecimento pleno do contexto urbano e rural onde se insere a propriedade. Assim, os elementos expostos constituem um conjunto de informações primárias para resultado da avaliação dos valores venais do imóvel bem como:

**I** - Localização do imóvel - Distrito, Setor, Bairro, Quadra, Lote, Logradouro, Região dentre outros;

**II** - Características do logradouro - estado e dimensões do calçamento, estado e dimensões das calçadas e passeios, iluminação, jardinagem, arborização, topografia, pedologia dentre outras;

**III** - Serviços públicos existentes no logradouro como: Rede de água, de esgotamento sanitário, galeria de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, telefone e Internet, gás canalizado dentre outros;

**IV** - Serviços públicos comunitários - serviços potencialmente disponíveis em área de influência do imóvel, cujo domínio é definido por um raio de circunferência medindo entre um e dois quilômetros, onde são ofertadas as seguintes facilidades urbanas: Creches e serviços similares, escolas, (primárias e secundárias), universidades, postos de saúde, hospitais, delegacias de polícia, recreação e lazer, Shopping Center, lojas e comércio diversificado, bares, restaurantes, teatros, cinemas dentre outros;

**V** - Os elementos expostos que constituem um conjunto de informações para avaliação do imóvel rural devem ser levados em consideração: sua localização, tipo de benfeitorias na propriedade rural, tipo de cultivares na propriedade rural, tipo da Infraestrutura existente, estado de conservação da infraestrutura dentre outros.

**Parágrafo único** - Deve se considerar sempre a relatividade com que os serviços públicos e privados, os quais influenciam notadamente na formação do valor efetivo de uma propriedade, concomitante com a composição dos fatores de correção que predominantemente servem como amoldamento do objeto de avaliação para resultado dos valores venais de um determinado imóvel.

**TÍTULO II**

**DOS VALORES VENAIS**

**CAPÍTULO I DO VALOR VENAL DO TERRENO URBANO**

**Art. 4º** O valor venal do terreno – (VVT), cuja área não ultrapasse 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), resultará da multiplicação do valor do m<sup>2</sup> (metro quadro) da faixa/trecho do logradouro e da área total do terreno – (ATT), somando-se simultaneamente, os Fatores de Ocupação, Ponderação e Melhoramentos Públicos do imóvel previstas na Tabela III, IV, V e VI, anexos desta Lei.

**Parágrafo único.** Quando o Imóvel possuir nas suas características algum tipo de depreciação, o Valor Venal Final daquele imóvel certamente será depreciado e o valor total da depreciação será subtraído do VVT, conforme expresso na tabela VII desta Lei.

**Art. 5º** São expressos em Unidade Fiscal Municipal- UFM, na Tabela I, anexa a esta Lei, os valores do m<sup>2</sup> (metro quadrado) da faixa/trecho do logradouro, bem como o valor do conjunto de quadras que compõem aquele trecho nos logradouros, os quais estão expressos no mapeamento Topográfico/Georreferenciado da área urbana do município.

**Art. 6º** A influência da testada, limitação, pedologia, topografia e ocupação, no cálculo do valor venal de terrenos se farão através da soma dos valores dos fatores constantes da Tabela IV e V, anexa a esta Lei.

**Art. 7º** O valor venal de terreno será valorizado em função da quantidade de facilidades urbanas existentes no logradouro ou faixa/trecho do logradouro, estabelecidos na Tabela IV, do Anexo desta Lei.

**Art. 8º** Na área urbana ou de expansão urbana, as glebas composta por terrenos com área igual ou superior a 5.000 m<sup>2</sup>(cinco mil metros quadrados), serão avaliados aplicando-se os valores diferenciados os quais estão expressos nesta Planta Genérica de Valores constantes no artigo 15 e Tabelas IV, V e VI, sem prejuízo da aplicação dos demais fatores de ponderação.

**Art. 9º** Novos valores das faixas/trechos de logradouros que ainda não constam nesta lei, terão seus valores fixados posteriormente pela Comissão de que trata o artigo 108, da Lei Complementar Municipal nº419/2021.

**SEÇÃO I DO VALOR VENAL DO IMÓVEL RURAL**

**Art. 10.** Para os efeitos deste artigo, o valor venal de imóvel rural será valorizado em função da quantidade e tipo de benfeitorias existentes na propriedade.

**Parágrafo único.** O valor venal do imóvel rural será obtido através da soma dos (Fatores de Valorização do Imóvel Rural por Benfeitorias) e do valor do hectare (ha) daquela Região ou Vicinal, em concordância com as normas e métodos de avaliação, estabelecido na tabela VIII em anexo desta Lei.

## SEÇÃO II

### DO VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO

**Art.11.** O valor venal da construção – (VVC), será obtido através da multiplicação do valor do metro quadrado (m<sup>2</sup>) multiplicado pelo valor da área total construída – (ATC), somando-se ainda com o valor unitário atribuído a cada um dos tipos de classificação das edificações.

**Parágrafo único.** Para os efeitos deste artigo, os parâmetros para obtenção dos valores do metro quadrado (m<sup>2</sup>) da Construção Civil, serão aqueles estipulados nesta lei, classificados por tipo e padrão da construção conforme expresso na tabela II, podendo ainda o Município atribuir como critério para obtenção do valor da (m<sup>2</sup>) da construção, os valores baixados pelo Sindicato das Indústrias da Construção Civil– SINDUSCON atualizados do exercício, sem prejuízo da aplicação dos demais fatores de ponderação.

**Art.12.** Entende-se por área total construída aquela delimitadas pelos contornos das faces externas das paredes ou dos pilares, computando-se as superfícies denominadas dependências em geral e terraços, cobertos, desde que apresentem estrutura especial de moradia, trabalho ou lazer de cada pavimento.

**Parágrafo único.** As piscinas serão consideradas como área construída e serão incorporadas na área de construção principal do imóvel, utilizando-se para o cálculo de área, o seu espelho d'água.

**Art.13.** O padrão da construção será determinado em função das características construtivas e de acabamento predominantes existentes no imóvel, através da aplicação do fator expresso na Tabela III, anexa a esta Lei.

## SEÇÃO III

### DA FORMULA DE CALCULO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS URBANOS

**Art.14.** O Valor Venal do Imóvel (VVI) será obtido pela soma do Valor Venal do Terreno (VVT), do Valor Venal da Construção – VVC, (*se houver*) e , somando se ainda com os Fatores de Correção em concordância com as normas e métodos de avaliação, fixados pela Lei da Planta Genérica de Valores para este Município.

**Parágrafo único.** Para calcular o Valor Venal de um Imóvel urbano, a formula será de acordo como está expresso nesta lei logo abaixo:

VVC= Valor Venal da Construção;

VVT= Valor Venal do Terreno onde;

VVI= [(VVT+VVC) + (F1 + F2 + F3 + F4 + F5 + F6 + F7+F8)]

Onde:

F1 = Fator de Valorização por Padrão da Construção;

F2 = Fator de Ocupação;

F3 = Fator de Testada;

F4 = Fator de Limitação;

F5 = Fator de Pedologia;

F6 = Fator de Topografia;

F7 = Fator de Dimensão/Gleba;

F8 = Fator de Melhoramentos Públicos.

## SEÇÃO IV

### DA FORMULA DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DAS ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA

**Art.15.** Para efeito de Cálculo dos Valores Venais de Imóveis não edificados, localizados em área urbana ou expansão urbana com terreno igual ou superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), aplica - se o fator Gleba, considerando os seguintes valores por m<sup>2</sup>, conforme estabelecido nesta lei:

I – EXPANSÃO URBANA .....m<sup>2</sup> = 3,5 UFM/ m<sup>2</sup>;

II - ZONA INDUSTRIAL .....m<sup>2</sup> = 5,0 UFM/ m<sup>2</sup>;

III - ZONA ESPECIAL - INSTALAÇÃO AEROPORTUARIAS ..... m<sup>2</sup> = 7,0 UFM/ m<sup>2</sup>;

IV - ZONA ESPECIAL – HORTIFRUTIGRANGEIROS ..... m<sup>2</sup> = 3,5 UFM/ m<sup>2</sup>;

V - ZONA ESPECIAL –ECOLOGICAMENTE FRAGIL ..... m<sup>2</sup> = 3,25 UFM/ m<sup>2</sup>.

**Parágrafo único.** Na área urbana ou de expansão urbana será considerada basicamente a característica de uso e ocupação do solo para imóveis com área territorial igual ou superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

## SEÇÃO V DA FORMULA DE CALCULO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS RURAIS

**Art.16.** O Valor Venal do Imóvel Rural (VVIR) será obtido por meio do valor do hectare (há) daquela Região ou Vicinal. Logo o Valor do Hectare (ha) da Área de Terra (sem benfeitoria) – (VHTR) soma se ainda com os Fatores de Valorização do Imóvel Rural por Benfeitorias (FVIRB) em concordância com as normas e métodos de avaliação, fixadas pela Lei da Planta Genérica de Valores.

**Parágrafo Único.** Para calcular o Valor Venal de um Imóvel Rural, a fórmula será de acordo como está expresso nesta lei logo abaixo:

VVIR= Valor Venal do Imóvel Rural;

VHTR= Valor do Hectare (ha) do Terreno Rural (sem benfeitorias);

FVIRB = Fatores de Valorização do Imóvel Rural por Benfeitorias;

VVIR = (VHTR + FVIRB);

FVIRB = {F1R + [F2R + F3R + F4R + F5R + F6R + F7R + F8R + F9R + F10R + F11R] + [F12R + F13R + F14R + F15R + F16R + F17R + F18R + F19R + F20R + F21R + F22R + F23R + F24-R + F25R + F26R + F27R + F28R + F29R + F30R + F31R + F32R + F33R + F34R + F35R + F36R + F37R + F38R, F39 + F40R]}.

Onde:

F1R = Área de Terra (sem benfeitoria) (ha);

F2R = Área de capoeira (ha);

F3R = Pastagem cultivada mecanizada (ha);

F4R = Pastagem Tradicional (ha);

F5R = Capineira cultivada (irrigada) (ha);

F6R = Solo mecanizado e tratado, para plantio de Grãos (Soja, Milho, Trigo e Congêneres) (ha);

F7R = Área Reflorestada (ha);

**F8R = Sistema Agroflorestal (ha);**

**F9R = Plantio de Cultura Anual (ha);**

**F10R = Área de terra mecanizada para plantio de Fruticultura Permanente (ha);**

**F11R = Solo mecanizado e tratado, para o cultivo de Dendê (ha);**

F12R = Casa sede em alvenaria com acabamento (m<sup>2</sup>);

F13R = Casa sede em alvenaria sem acabamento (m<sup>2</sup>);

F14R = Casa de vaqueiro/caseiro em alvenaria (m<sup>2</sup>);

F15R = Casa de vaqueiro/caseiro em madeira (m<sup>2</sup>);

F16R = Galpão para pequenos/médios animais (m<sup>2</sup>);

F17R = Galpão para depósito de grandes máquinas, equipamentos industriais e armazenamento da produção agrícola (m<sup>2</sup>);

F18R = Curral de madeira de lei com cobertura (m<sup>2</sup>);

F19R = Curral de madeira de lei sem cobertura (m<sup>2</sup>);

F20R = Tronco;

F21R = Balança;

F22R = Cerca de Arame Liso com 5 (m);

F23R = Cerca de Arame Farpado com 5 (m);

F24R = Represa (ha);

F25R = Açude/Tanque (m<sup>2</sup>);

F26R = Cerca de Régua de Madeira de Lei (metro);

F27R = Mini Agroindústria (m<sup>2</sup>);

F28R = Casa de Farinha Artesanal (m<sup>2</sup>);

F29R = Saleira (colcho padrão);

F30R = Ramal empiçarrado (km);

F31R = Ponte em Madeira com estaca (metro linear);

F32R = Ponte em Madeira sem estaca (metro linear);

F33R = Sistema de Produção Protegido/estufa (m<sup>2</sup>);

F34R = Cerca Elétrica (m);

F35R = Poço Amazônico (metro linear);

F36R = Poço Artesiano (m);

F37R = Poço Seme Artesiano (m);

F38R = Caixa D'Água com Castelo de Madeira acima de (1.000 litros);

F39R = Caixa d'Água com Castelo de Concreto;

F40R = Antena de Telefone Rural.

## CAPÍTULO II DO CÁLCULO DO IPTU

**Art.17.** O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU será calculado aplicando-se a alíquota definida no Artigo 125, da Lei Complementar Municipal nº419/2021, seguindo os critérios de avaliação do Valor venal do imóvel, definidos nesta presente Lei.

**“Art. 125.** O imposto será calculado mediante a aplicação, sobre o valor venal do imóvel, das seguintes alíquotas:

*I – Imóveis edificados:*

*a) Exclusivamente residenciais: 0,2%;*

*b) Imóveis com edificações destinadas a atividades industriais: 0,8%;*

*c) Imóveis com edificações destinadas a atividades comerciais: 0,3%;*

*II – Imóveis não edificados: 0,5%;*

*§ 1º As alíquotas para aqueles contribuintes que tiverem até 3 (três) imóveis não edificados, será de 0,5% (cinco décimo por cento), a partir de 4 (quatro) imóveis não edificados o contribuinte estará sujeito a alíquota de 1% (um por cento)”*

**Art.18.** Os valores venais de todos os imóveis do município seguem um modelo de avaliação individual dessas propriedades. Entende-se como Valor Venal de um imóvel a expressão monetária de venda atingida por um imóvel qualquer em concorrência perfeita.

**Parágrafo único.** A fórmula para cálculo do Valor Venal para cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU é expressa através da seguinte equação discriminada a seguir:

**VML**= Valor em UFM do m<sup>2</sup> da Faixa do logradouro;

**ATT**=Área do Total do Terreno;

**ATC** = Área Total da construção;

**VVC**= Valor Venal da Construção;

**VVT**= Valor Venal do Terreno onde:

**VVT = (VML x ATT);**

**VVC = (Vm<sup>2</sup> da construção x ATC);**

**VVTI = [(VVT+VVC) + (F1 + F2 + F3 + F4 + F5 + F6 + F7+F8)];**

**IPTU = (VVTI x Alíquota);**

**Onde:**

**F1** = Fator de Valorização por Padrão da Construção;

**F2**= Fator de Ocupação;

**F3** = Fator de Testada;

**F3** = Fator de Limitação;

**F5**= Fator de Pedologia;

**F6**= Fator de Topografia;

**F7**= Fator de Dimensão/Gleba;

**F8** = Fator de Melhoramentos Públicos.

**Art.19.** Para homogeneizar áreas ou frações de terrenos quando existirem duas ou mais unidades construídas em um mesmo Lote Urbano ou de Expansão Urbana sem que haja o devido parcelamento do solo, será utilizado o fator de equivalência ou proporcionalidade. Este fator é definido pela fórmula a seguir:

**ATT**=Área do Total do Terreno;

**VVT**= Valor Venal do Terreno;

**QUCL** = Quantidade de Unidades Construídas no Lote ;

**Onde:**  
VVT = ATT/QUCL.

## SEÇÃO I DA ISENÇÃO DO IPTU

**Art.20.** Ficam isentos de pagamento de IPTU, aqueles que estiverem de acordo com o artigo 134 da Lei Complementar Municipal nº419/2021.

*“Art. 134. Fica isento do imposto o sujeito passivo que, comprovadamente, atenda a uma das seguintes condições:*

*I – seja proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título de imóveis tombados pelo Município;*

*II – seja o proprietário aposentado, pensionista ou beneficiário de regime de previdência ou assistência social, com renda familiar mensal de até 400 (quatrocentos) UFM e utilize o imóvel exclusivamente como sua residência, desde que não possua outro imóvel no Município.*

*III – seja proprietário, titular de domínio útil ou possuidor a qualquer título de único imóvel, utilizado exclusivamente como sua residência, com área construída até 45 m2, cujo terreno não ultrapasse a área de 300m2 e que não possua mais de uma unidade nesse mesmo lote.*

## CAPÍTULO III DO CÁLCULO DO ITBI

**Art.21.** O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI será calculado conforme o disposto no Artigo 145, da Lei Complementar Municipal nº419/202.

*“Art. 145. O imposto será calculado aplicando-se sobre o valor estabelecido como base de cálculo, a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinco décimo por cento) nas transmissões de seus imóveis ou direitos a eles relativos”.*

**Art.22.** Para apuração do valor venal do imóvel na (**Zona Rural**), o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, seguirá os critérios de avaliação do Valor Venal do Imóvel por Hectare (Ha), concomitantemente o valor das Benfeitorias realizadas na propriedade rural conforme expresso na Tabela VII integrante de lei.

§1º. O Valor Venal Total do Imóvel Rural – VVTIR, será calculado pela seguinte fórmula:

**ATIR** = Área Total do Imóvel Rural;

**VHTR:** Valor do Hectare (ha) de Terra Rural (sem benfeitorias);

**FVIRB** = Fatores de Valorização do Imóvel Rural por Benfeitorias;

**VVTIR:** Valor Venal Total do Imóvel Rural;

**VVTIR** = (VHTR + FVIRB).

**FVIRB** = {**F1R** + [**F2R** + **F3R** + **F4R** + **F5R** + **F6R** + **F7R** + **F8R** + **F9R** + **F10R** + **F11R**] + [F12R + F13R + F14R + F15R + F16R + F17R + F18R + F19R + F20R + F21R + F22R + F23R + F24-R + F25R + F26R + F27R + F28R + F29R + F30R + F31R + F32R + F33R + F34R + F35R + F36R + F37R + F38R, F39 + F40R]}.

**ITBI** = **VVTIR** x **alíquota**.

§2º O cálculo do valor venal do imóvel na (**Zona Rural**), seguirá os critérios e os elementos expostos que constituem um conjunto de informações primárias para o resultado da avaliação do Valor Venal do Imóvel. Os critérios de avaliação será a soma do valor do hectare (ha) da Terra Rural (**sem benfeitorias**) que será somado com o Valor do Hectare (ha) de Terra Rural (**com benfeitorias**) se houver. Logo a **Área Total do Imóvel Rural** será a quantidade total de (ha) (**sem benfeitorias**) somado com quantidade total de (ha) (**com benfeitorias**), utilizado, portanto o fator de equivalência e proporcionalidade da Área Total do Imóvel Rural, limitando-se aos **fatores de correção** conforme expresso abaixo:

I) (**F1R**, + **F2R**, + **F3R**, + **F4R**, + **F5R**, + **F6R**, + **F7R**, + **F8R**, + **F9R**, + **F10R**, + **F11R**).

§3º Quando existir na propriedade os demais Fatores de Valorização do Imóvel Rural, serão concomitantemente somados e inseridos ao Valor Venal Total do Imóvel Rural, que servem como amoldamento do objeto de avaliação para resultado do valor venal de um determinado imóvel, conforme expresso a seguir:

I) **F12R** + **F13R** + **F14R** + **F15R** + **F16R** + **F17R** + **F18R** + **F19R** + **F20R** + **F21R** + **F22R** + **F23R** + **F24-R** + **F25R** + **F26R** + **F27R** + **F28R** + **F29R** + **F30R** + **F31R** + **F32R** + **F33R** + **F34R** + **F35R** + **F36R** + **F37R** + **F38R**, **F39** + **F40R**.

## CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 23.** Nos casos singulares de edificações particularmente valorizadas, quando da aplicação da metodologia ora estabelecida, possa conduzir, a juízo do Município, a tratamento fiscal injusto ou inadequado, poderá ser adotado processo de avaliação mais recomendado, a critério da repartição competente ou da Comissão Especial de Avaliação de Valores, com poderes para a reavaliação do valor venal do imóvel.

**Art. 24.** Aplicar-se-ão critério de arbitramento para apuração do valor venal do imóvel, quando o contribuinte ou responsável impedir o levantamento dos elementos necessários ou se a edificação for encontrada fechada em 03 (três) visitas consecutivas do representante do fisco.

**Art. 25.** Consideram-se parte integrante e inseparável desta lei as seguintes tabelas:

- Tabela - I (Valores Unitários por Metro Quadrado - m<sup>2</sup> das Faixas dos Logradouros)

- Tabela - II(Tabela de Valores do Metro Quadrado – m<sup>2</sup> por tipo de Construção);

- Tabela - III (Fatores de Valorização por Padrão da Construção);

- Tabela - IV (Fatores de Ocupação);

- Tabela - V (Fatores de Ponderação dos Imóveis);

- Tabela - VI (Fator de Melhoramentos Públicos);

- Tabela - VII (Tabela de depreciação dos Imóveis);

- Tabela - VIII (Fatores de Avaliação por Hectare –(Ha) e Benfeitorias dos Imóveis Rurais).

**Art. 26.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e observará o que preceitua o Artigo 150, III, “c”, e § 1º segunda parte ambos da Constituição Federal, revogadas as disposições em contrário.

São João da Baliza-RR, 19 de setembro de 2022.

**LUIZA MAURA DE FARIA OLIVEIRA**

Prefeita Municipal de São João da Baliza

## TABELA I VALORES UNITÁRIOS POR METRO QUADRADO –( m<sup>2</sup>) DAS FAIXAS DOS LOGRADOUROS

SEDE DE SÃO JOÃO DA BALIZA – (DISTRITO 01)		
SETOR – 01 Faixa: 01	BAIRRO: CENTRO (SETOR – 01)	VALOR (UFM/m²)
Quadras: 03, 06, 06.1, 07, 09, 11, 12, 12.1, 15, 16, 17, 18, 21, 21.1, 22, 22.1, 24, 25, 26, 29, 30.	RUA. SANTO ANDRÉ; RUA DARCY P. DA SILVA, RUA JUCELINO KIBITSCHKEK, RUA SÃO JOÃO, RUA D, RUA MONTEIRO LOBATO, AV SÃO PAULO, RUA SÃO JORGE, RUA SÃO RAIMUNDO, RUA SÃO LAZARO, RUA N, BR-210, AV. PERIMETRAL NORTE, RUA JOSÉ DE ALENCAR, AV PERIMETRAL, RUA DOS PIONEIROS, AV. SÃO MIGUEL, AV. SÃO CRISTOVÃO, RUA SÃO FRANCISCO, RUA DOS CONVENCIONAIS RUA. SÃO PEDRO.	13,0 UFM/m²
SETOR – 02 Faixa: 01	BAIRRO: NOVA FLORESTA (SETOR – 02)	VALOR (UFM/m²)
Quadras: 13, 14, 15, 18, 19, 20, 23, 26, 27, 28, 29, 37, 38, 41, 42, 46.	RUA SÃO PEDRO; RUA SÃO BENEDITO, AV. GETULIO VARGAS, RUA NOVA, AV. SÃO CRISTOVÃO, AV. SÃO PAULO, AV. SÃO MIGUEL, RUA DOS PIONEIROS, RUA DOS CONVENCIONAIS. RUA MARANHÃO.	11,0 UFM/m²
SETOR – 02 Faixa: 02	BAIRRO: NOVA FLORESTA (SETOR – 02)	VALOR (UFM/m²)
Quadras: 33, 34, 35, 36, 37.1, 39, 40, 43, 44, 48, 49, 55, 56, 61, 62.	RUA MARANHÃO; RUA N. S. DE NAZARÉ, RUA ANTONIA PATRICIA DO NASCIMENTO, RUA 15 DE NOVEMBRO, RUA ALINE TIZOLIM, RUA SÃO ROQUE, RUA 1 DE JULHO, AV. SÃO CRISTOVÃO, AV. SÃO PAULO, AV. SÃO MIGUEL, RUA DOS PIONEIROS. RUA JOÃO MAIA.	08,0 UFM/m²
SETOR – 03 Faixa: 01	BAIRRO: UNIVERSO (SETOR – 03)	VALOR (UFM/m²)
Quadras: 08, 09, 10, 30, 31, 32, 50, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 65.	BR-210; RUA SÃO PEDRO, RUA SÃO BENEDITO, AV. GETULIO VARGAS, RUA NOVA, RUA 24 DE JULHO, RUA MARANHÃO, RUA DO SINTER, RUA N. S. DE NAZARÉ, RUA G, RUA SÃO BENTO, RUA SÃO LÁZARO AV. SÃO CRISTOVÃO. RUA ANTONIA PATRÍCIA DO NASCIMENTO.	09,0 UFM/m²
SETOR – 03 Faixa: 02	BAIRRO: UNIVERSO (SETOR – 03)	VALOR (UFM/m²)
Quadras: 49, 51, 52, 52.1, 53.1, 57.1, 58.1, 59, 60.1, 65.1, 66, 67, 68.	RUA ANTONIA PATRÍCIA DO NASCIMENTO; RUA 15 DE NOVEMBRO, RUA ALINE TIZOLIM, RUA SÃO ROQUE, RUA 1 DE JULHO, RUA JOÃO MAIA, RUA G, RUA SÃO BENTO, RUA SÃO LAZARO, AV. SÔA CRISTOVÃO, RUA PRIMAVERA, RUA B, RUA C. RUA A.	07,0 UFM/m²
SETOR – 04 Faixa: 01	BAIRRO: INDUSTRIAL (SETOR – 04)	VALOR (UFM/m²)
Quadras: 53, 55	Br-210; RUA G, RUA A, RUA B, RUA SÃO BENEDITO, RUA NOVA. RUA 24 DE JULHO.	10,0 UFM/m²
SETOR – 05 Faixa: 01	BAIRRO: RAIMUNDO BEZERRA (SETOR – 05)	VALOR (UFM/m²)
Quadras: 01, 02, 03, 04, 05, 06.	VICINAL-27.	06,0 UFM/m²
SETOR – 06 Faixa: 01	BAIRRO: MANOEL BEZERRA (SETOR – 06)	VALOR (UFM/m²)
Quadras: 01, 02, 04, 05, 07, 08, 10, 11, 23, 24, 25, 47, 48, 49, 51.	RUA SANTO ANDRÉ; RUA SÃO DOMINGOS, RUA SANTO ANTONIO, AV. SÃO PAULO, RUA SÃO JORGE, RUA SÃO RAIMUNDO, RUA SÃO LAZARO, RUA DOS TRABALHADORES, RUA DAS FLORES, RUA N, RUA M. RUA MANOEL BEZERRA.	08,0 UFM/m²
SETOR – 06 Faixa: 02	BAIRRO: MANOEL BEZERRA (SETOR – 06)	VALOR (UFM/m²)
Quadras: 01.1, 01.2, 02.1, 03, 04.1, 05.1, 06, 07.1, 08.1, 09, 10.1, 11.1, 12, 17, 42, 43.	RUA MANOEL BEZERRA; RUA DEUSIANO ALVES DOS REIS, RUA DA AMIZADE, RUA DOS SOLDADOS, RUA SÃO PAULO, RUA DOS BANDEIRANTES, RUA FLORIDA, RUA DEP. EDUARDO MAGALHÃES, RUA DOS TRABALHADORES. RUA JOÃO FLOR.	07,0 UFM/m²
SETOR – 06 Faixa: 03	BAIRRO: MANOEL BEZERRA (SETOR – 06)	VALOR (UFM/m²)
Quadras: 49.1, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66.	BR 210; RUA SANTO ANDRÉ, RUA SÃO DOMINGOS, RUA SANTO ANTONIO, RUA N, RUA A, RUA B, RUA D, RUA E. RUA MANOEL BEZERRA.	09,0 UFM/m²
SETOR – 07 Faixa: 01	BAIRRO: NOVA ESPERANÇA (SETOR – 07)	VALOR (UFM/m²)
Quadras: 13, 14, 16, 17, 19, 20, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 42, 43, 44, 52.	RUA SANTO ANDRÉ; RUA SÃO DOMINGOS, RUA SANTO ANTONIO, RUA MANOEL BEZERRA, RUA DARCY P. DA SILVA, RUA JUCELINO KIBITSCHKEK, RUA PRESIDENTE TANCREDO NEVES, RUA SÃO JOÃO, RUA MONTEIRO LOBATO, AV. SÃO PAULO.	08,0 UFM/m²

	RUA DEUSIANO ALVES DOS REIS.	
SETOR – 07 Faixa: 02	BAIRRO: NOVA ESPERANÇA (SETOR – 07)	VALOR (UFM/m²)
Quadras: 13.1, 14.1, 15, 16.1, 18, 19.1, 20.1, 21, 22, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 48, 61, 62, 63, 64.	RUA DEUSIANE ALVES DOS REIS; RUA DA AMIZADE, RUA DOS SOLDADOS, RUA JOÃO FLOR, RUA SÃO JOSÉ, RUA PRRESIDENTE TANCREDO NEVES, RUA JUCELINO KIBITSCHKEK, RUA SÃO JOÃO, RUA MONTEIRO LOBATO, RUA SÃO PAULO. RUA MATEUS E. PINTO.	07,0 UFM/m²
SETOR – 08 Faixa: 01	BAIRRO: NOVO (SETOR – 08)	VALOR (UFM/m²)
Quadras: 01, 02, 03, 06, 07, 08, 09, 18, (S/N).	VAI P/ ATERRO (RUA OLARIA); RUA JUCELINO KIBITSCHKEK, RUA SÃO JOÃO, RUA MONTEIRO LOBATO, AV. SÃO PAULO, RODOVIA VICINAL – 26, RUA OLARIA, RUA MATHEUS E. PINTO RUA LOÃO FLOR.	06,0 UFM/m²
SETOR – 09 Faixa: 01	BAIRRO: EUGENIO ALVES (SETOR – 09)	VALOR (UFM/m²)
Quadras: 71, 72, 73, 74, 75, 78,	BR-210; RUA EDIVALDO MONTALVÃO, RUA SETE DE SETEMBRO, RUA SANTA RITA, RUA B, RUA C, RUA D, RUA-E, VIRGILHO.	07,0 UFM/m²
DEMAIS QUADRAS NÃO ESPECIFICADAS ANTERIORMENTE: (TODAS)	DEMAIS LOGRADOUROS NÃO ESPECIFICADAS ANTERIORMENTE: (TODOS)	06,0 UFM/m²

<b>SÃO JOÃO DA BALIZA – DISTRITO 02 (SÃO LUIZÃO)</b>		
SETOR 01 Faixa: 01	BAIRRO: CENTRO	VALOR (UFM/m²)
Todas as Quadras:	(Todas as Ruas)	06,0 UFM/m²

**TABELA II**  
**Tabela de Valores do Metro Quadrado – (m²) por tipo de Construção**

TIPO DE CONSTRUÇÃO	SETOR/QUADRA	PADRÃO BAIXO	PADRÃO NORMAL	PADRÃO ALTO
Casa/Sobrado	Todos	260 UFM/m²	300 UFM/m²	400 UFM/m²
Apartamento/Condomínio		300 UFM/m²	350 UFM/m²	450 UFM/m²
Loja/Comércio		350 UFM/m²	400 UFM/m²	500 UFM/m²
Galpão		200 UFM/m²	280 UFM/m²	380 UFM/m²
Telheiro/Edícula		250 UFM/m²	320 UFM/m²	460 UFM/m²
Indústria		400 UFM/m²	520 UFM/m²	680 UFM/m²
Mezanino		190 UFM/m²	220 UFM/m²	320 UFM/m²

**TABELA III**  
**FATOR DE VALORIZAÇÃO POR PADRÃO DA CONSTRUÇÃO**

<b>FI – FATOR DE VALORIZAÇÃO POR PADRÃO DA CONSTRUÇÃO</b>		
COMPONENTES BÁSICOS	CARACTERÍSTICA	VALOR (UFM)
Estrutura	Alvenaria	50
	Metálica	40
	Madeira	10
	Concreto	100
Cobertura	Zinco	10
	Telha de Fibrocimento	50
	Telha de cerâmica	75
	Laje	100
	Especial	125
Forro	PVC/Chapa	25
	Madeira	30
	Gesso	50
	Laje	80
Revestimento Externo	Mat. Cerâmico	80
	Madeira	120
	Caiçação/Reboco	35
	Especial	135
Piso	Cimento	80
	Cerâmica	140
	Mosaico	180
	Material Plástico	155

Tábua	80
Especial	200

**TABELA IV  
FATORES DE OCUPAÇÃO**

<i>F2 – FATOR DE OCUPAÇÃO</i>	<i>VALOR (UFM)</i>
Terreno construído	200
Terreno com construção paralisada	120
Terreno com construção em ruínas	80
Terreno com construção irregular	150
Terreno vago	500

**TABELA V  
FATORES DE PONDERAÇÃO DOS IMÓVEIS**

<i>F3 – FATOR DE TESTADA</i>	<i>VALOR (UFM)</i>
Uma frente	25
Duas frentes	30
Mais de duas frentes	45
<i>F4 – FATOR DE LIMITAÇÃO</i>	<i>VALOR (UFM)</i>
Muro com calçada	55
Murado	40
Sem muro	25
Sem muro e sem calçada	30
<i>F5 – FATOR DE PEDOLOGIA</i>	<i>VALOR (UFM)</i>
Terreno Normal	50
Terreno Arenoso	30
Terreno Rochoso	30
<i>F6 – FATOR DE TOPOLOGIA</i>	<i>VALOR (UFM)</i>
Terreno plano	50
Terreno em aclave	30
Terreno em declive	30
<i>F7 – FATOR DE GLEBA</i>	<i>VALOR (UFM)</i>
Terrenos igual ou maior que 5.000 m <sup>2</sup>	Aplicar-se-á o Fator de Limitação (F4)

**TABELA VI  
FATOR DE MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

<i>F8 – FATOR DE MELHORAMENTOS PÚBLICOS</i>	<i>VALOR (UFM)</i>
Rede de Iluminação Pública	100
Rede de Água	120
Rede de Esgoto Sanitário	180
Pavimentação	1200
Calçada	600

**TABELA VII  
TABELA DE DEPRECIACÃO DO IMÓVEL**

<i>FATOR DE DEPRECIACÃO QUANTO A PEDOLOGIA</i>	<i>VALOR DEPRECIÁVEL EM (UFM)</i>
Terreno Inundável	- 1.600
Terreno Alagado	- 2.400
<i>FATOR DE DEPRECIACÃO QUANTO A TOPOLOGIA</i>	<i>VALOR DEPRECIÁVEL EM (UFM)</i>
Terreno irregular	- 800
Terreno de encosta	- 1.000

**TABELA VIII  
FATORES DE AVALIAÇÃO POR HECTARE – (Ha) E BENFEITORIAS DOS IMÓVEIS RURAIS**

FATORES	DESCRIÇÃO	SÃO JOÃO DA BALIZA/RR			
		VALORES ESTIMADO EM (UFM)			
		BR 210 (TITULADO)	BR 210 (NÃO TITULADO)	DEMIAS VICINAIS (COM TITULO)	DEMIAS VICINAIS (SEM TITULO)
(F1 – R)	Área de Terra (sem benfeitoria)(ha)	1.200 UFM/ha	700 UFM/ha	500 UFM/ha	300 UFM/ha
(F2 – R)	Área de capoeira (ha)	1.300 UFM/ha	830 UFM/ha	630 UFM/ha	430 UFM/ha

(F3 – R)	Pastagem cultivada mecanizada (ha)	1.600 UFM/ha	1.000 UFM/ha	1.190 UFM/ha	810 UFM/ha
(F4 – R)	Pastagem Tradicional (ha)	1.250 UFM/ha	900 UFM/ha	800 UFM/ha	700 UFM/ha
(F5 – R)	Capineira cultivada (irrigada) (ha)	1.700 UFM/ha	1.600 UFM/ha	1.500 UFM/ha	1.300 UFM/ha
(F6 – R)	Solo mecanizado e tratado, para plantio de Grãos (Soja, Milho, Trigo e Congêneres) (ha)	2.000 UFM/ha	1.600 UFM/ha	1.700 UFM/ha	1.500 UFM/ha
(F7 – R)	Área Reflorestada (ha)	1.500 UFM/ha	1.200 UFM/ha	1.000 UFM/ha	800 UFM/ha
(F8 – R)	Sistema Agroflorestal (ha)	1.000 UFM/ha	900 UFM/ha	800 UFM/ha	700 UFM/ha
(F9 – R)	Plantio de Cultura Anual (ha)	1.700 UFM/ha	1.600 UFM/ha	1.500 UFM/ha	1.300 UFM/ha
(F10 – R)	Área de terra mecanizada para plantio de Fruticultura Permanente (ha)	1.300 UFM/ha	1.100 UFM/ha	1.200 UFM/ha	900 UFM/ha
(F11 – R)	Solo mecanizado e tratado, para o cultivo de Dendê (ha)	2.300 UFM/ha	2.000 UFM/ha	1.500 UFM/ha	1.300 UFM/ha
(F12 – R)	Casa sede em alvenaria com acabamento (m2)	200 UFM/m <sup>2</sup>	200 UFM/m <sup>2</sup>	200 UFM/m <sup>2</sup>	200 UFM/m <sup>2</sup>
(F13 – R)	Casa sede em alvenaria sem acabamento (m2)	160 UFM/m <sup>2</sup>	160 UFM/m <sup>2</sup>	160 UFM/m <sup>2</sup>	160 UFM/m <sup>2</sup>
(F14 – R)	Casa de vaqueiro/caseiro em alvenaria (m2)	160 UFM/m <sup>2</sup>	160 UFM/m <sup>2</sup>	160 UFM/m <sup>2</sup>	160 UFM/m <sup>2</sup>
(F15 – R)	Casa de vaqueiro/caseiro em madeira (m2)	80 UFM/m <sup>2</sup>	80 UFM/m <sup>2</sup>	80 UFM/m <sup>2</sup>	80 UFM/m <sup>2</sup>
(F16 – R)	Galpão para pequenos/médios animais (m <sup>2</sup> )	60 UFM/m <sup>2</sup>	60 UFM/m <sup>2</sup>	60 UFM/m <sup>2</sup>	60 UFM/m <sup>2</sup>
(F17 – R)	Galpão para depósito de grandes máquinas, equipamentos industriais e armazenamento da produção agrícola (m <sup>2</sup> )	380 UFM/m <sup>2</sup>	280 UFM/m <sup>2</sup>	200 UFM/m <sup>2</sup>	200 UFM/m <sup>2</sup>
(F18 – R)	Curral de madeira de lei com cobertura (m <sup>2</sup> )	35 UFM/m <sup>2</sup>	35 UFM/m <sup>2</sup>	35 UFM/m <sup>2</sup>	35 UFM/m <sup>2</sup>
(F19 – R)	Curral de madeira de lei sem cobertura (m <sup>2</sup> )	32 UFM/m <sup>2</sup>	32 UFM/m <sup>2</sup>	32 UFM/m <sup>2</sup>	32 UFM/m <sup>2</sup>
(F20 – R)	Tronco	5.000 UFM	5.000 UFM	5.000 UFM	5.000 UFM
(F21 – R)	Balança	3.500 UFM	3.500 UFM	3.500 UFM	3.500 UFM
(F22 – R)	Cerca de Arame Liso com 5 (m)	7,0 UFM/m	7,0 UFM/m	7,0 UFM/m	7,0 UFM/m
(F23 – R)	Cerca de Arame Farpado com 5 (m)	5,25 UFM/m	5,25 UFM/m	5,25 UFM/m	5,25 UFM/m
(F24 – R)	Represa (ha)	2.500 UFM/ha	2.500 UFM/ha	2.500 UFM/ha	2.500 UFM/ha
(F25 – R)	Açude/Tanque (m <sup>2</sup> )	06 UFM/m <sup>2</sup>	06 UFM/m <sup>2</sup>	06 UFM/m <sup>2</sup>	06 UFM/m <sup>2</sup>
(F26 – R)	Cerca de Régua de Madeira de Lei (metro)	13 UFM/m	13 UFM/m	13 UFM/m	13 UFM/m
(F27 – R)	Mini Agroindústria (m2)	1.200 UFM/m <sup>2</sup>	1.200 UFM/m <sup>2</sup>	1.200 UFM/m <sup>2</sup>	1.200 UFM/m <sup>2</sup>
(F28 – R)	Casa de Farinha Artesanal (m <sup>2</sup> )	20 UFM/m <sup>2</sup>	20 UFM/m <sup>2</sup>	20 UFM/m <sup>2</sup>	20 UFM/m <sup>2</sup>
(F29 – R)	Saleira (Cocho-Padrão)	1.500 UFM	1.500 UFM	800 UFM	800 UFM
(F30 – R)	Ramal empiçarrado (km)	9.000 UFM/km	9.000 UFM/km	9.000 UFM/km	9.000 UFM/km
(F31 – R)	Ponte em Madeira com estaca (metro linear)	2.500 UFM/m	2.500 UFM/m	2.500 UFM/m	2.500 UFM/m
(F32 – R)	Ponte em Madeira sem estaca (metro linear)	700 UFM/m	700 UFM/m	700 UFM/m	700 UFM/m
(F33 – R)	Sistema de Produção Protegido/estufa (m2)	15 UFM/m <sup>2</sup>	15 UFM/m <sup>2</sup>	15 UFM/m <sup>2</sup>	15 UFM/m <sup>2</sup>
(F34 – R)	Cerca Elétrica (m)	15 UFM/m	15 UFM/m	15 UFM/m	15 UFM/m
(F35 – R)	Poço Amazônico (metro linear)	35 UFM/m	35 UFM/m	35 UFM/m	35 UFM/m
(F36 – R)	Poço Artesiano (m)	130 UFM/m	130 UFM/m	130 UFM/m	130 UFM/m
(F37 – R)	Poço Seme Artesiano (m)	100 UFM/m	100 UFM/m	100 UFM/m	100 UFM/m
(F38 – R)	Caixa D'Água com Castelo de Madeira acima de (1.000 litros)	700 UFM	700 UFM	700 UFM	700 UFM
(F39 – R)	Caixa d'Água com Castelo de Concreto	1200 UFM	1200 UFM	1200 UFM	1200 UFM
(F40 – R)	Antena de Telefone Rural	400 UFM	400 UFM	400 UFM	400 UFM

São João da Baliza-RR, 19 de setembro de 2022.

**LUIZA MAURA DE FARIA OLIVEIRA**  
 Prefeita Municipal de São João da Baliza/RR

**Publicado por:**  
 Geovanna Rodrigues de Sousa  
**Código Identificador:BC740B34**

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Roraima no dia 20/09/2022. Edição 1732  
 A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:  
<https://www.diariomunicipal.com.br/amr/>