



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Governo Municipal

## DECRETO Nº. 1.663, de 24 de Julho de 2015.

*Regulamenta a Lei Complementar nº 27/1989, alterada pela Lei Complementar nº186/2015, estabelecendo os critérios de cálculo do valor dos imóveis do Município de Nova Andradina - MS, para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.*

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA ANDRADINA, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei;

*CONSIDERANDO o que dispõe o art. 5º da Lei Complementar nº 125/2010, o qual dispõe que o Executivo, mediante regulamentação, estabelecerá os critérios para cálculo do valor venal dos imóveis;*

### **DECRETA:**

**Art. 1º** Este decreto regulamenta a aplicação do Código Tributário Municipal e legislações pertinentes, no que diz respeito ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, no Município de Nova Andradina.

**Art. 2º** As tabelas e planilhas constantes dos anexos deste regulamento deverão ser publicadas, sempre que forem alteradas por motivo de decretação de níveis reajustáveis ou em virtude de modificação de especificações de seus itens.

**Parágrafo Único.** O responsável pelo órgão fazendário municipal fica encarregado de rever e atualizar as tabelas e planilhas acima mencionadas, cabendo-lhe, ainda, promover, através dos órgãos competentes do município, a sua aplicação.

**Art. 3º** São consideradas autoridades fiscais, para efeito de aplicação das normas contidas no Código Tributário Municipal, todos os servidores públicos que disponham de poderes ou atribuições para a prática de quaisquer atos que se refiram ao lançamento, fiscalização, arrecadação, recolhimento e controle de tributos municipais, bem



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 2

como aqueles que tenham instrumentações especiais do responsável pelo órgão fazendário.

**Art. 4º** O valor venal dos imóveis sujeitos ao Imposto Predial e Territorial Urbano será apurado de acordo com os critérios definidos neste decreto.

**Art. 5º** O valor venal dos terrenos será apurado, mediante a multiplicação de sua área pelo valor unitário, por metro quadrado, (R\$/m<sup>2</sup>), constante da Planta de Valores Genéricos Imobiliários e pelos fatores ou coeficientes de correção que sobre este venham incidir.

**Art. 6º** Os valores unitários constantes da Planta de Valores Genéricos Imobiliários correspondem, em unidade de Reais (R\$), ao metro quadrado para cada face de quadra existente, a serem aplicados para lotes considerados padrões no Município de Nova Andradina, conforme anexo IV.

**Parágrafo único.** O valor unitário por metro quadrado de terreno, constante do anexo IV, terão as seguintes reduções para efeito de apuração do valor venal do imóvel para cálculo do IPTU:

- I – para o exercício de 2016 – 20% (vinte por cento);
- II – para o exercício de 2017 – 10% (dez por cento); e,
- III – para o exercício de 2018 - 5% (cinco por cento).

**Art. 7º** O valor unitário por metro quadrado de terreno referido no art. 5º será:

I - o da face de quadra de situação do imóvel, relativo à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, a que conduza ao maior valor, no caso de em terreno de uma ou mais esquinas e em terreno de duas ou mais frentes;

II - o do logradouro que lhe dá acesso, no caso de terreno interno, ou o do logradouro ao qual tenha sido atribuído o maior valor, em havendo mais de um logradouro de acesso;



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 3

III - o do logradouro correspondente à servidão de passagem, no caso de terreno encravado.

**Art. 8º** São fatores de correção de valor, conforme constam do anexo I:

I - Esquina;

II - Gleba/Dimensão;

III - Correção para terrenos encravados;

IV - Topografia;

V - Pedologia;

VI - Multiplicação, para terrenos com restrições de uso" ou depreciação ou, simplesmente, para a adequação de valor.

**Art. 9º** O Fator Esquina será aplicado na correção de valor de terrenos posicionados nos vértices de quadras, na confluência de vias de circulação pública, com duas ou mais testadas para esses logradouros, podendo, pela relação entre as suas dimensões – testada e profundidade – acarretar uma valorização ou desvalorização, em se tratando dos parâmetros de uso e ocupação do solo previsto no Plano Diretor Municipal.

**Parágrafo único.** Consideram-se de esquina, os terrenos cujo prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinem ângulos internos inferiores a 135º (cento e trinta e cinco graus) ou superiores a 45º (quarenta e cinco graus).

**Art. 10** O Fator Gleba/Dimensão será aplicado na correção dos valores de terreno constituído por lotes, com áreas superiores a 1.500,00 m<sup>2</sup>.

**Art. 11** Fator de Correção para Terrenos Encravados será utilizado no ajuste dos valores dos terrenos desprovidos de acesso direto por logradouro oficial, o que somente poderá ser procedido, através de vielas, caminhos, passagens de pedestres ou servidões, com dimensões inferiores às mínimas admissíveis para vias públicas, previstas na legislação pertinente.



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 4

**§1º** No cálculo do valor venal dos terrenos, previsto no caput deste artigo ou em situação análoga, será empregado o valor unitário do metro quadrado de terreno correspondente ao logradouro de acesso. Havendo mais de um logradouro de acesso, prevalecerá, para os efeitos deste artigo, aquele que possuir o maior valor unitário.

**§2º** A aplicação do Fator Encravado exclui a utilização dos demais fatores de forma do terreno.

**Art. 12** O Fator Topografia será aplicado na correção dos valores de terreno, conjugando-se as suas características ao relevo predominante e ao nível em que este se encontra, tendo, por referência, os logradouros para as quais possuem testadas.

**Art. 13** O Fator Pedologia corrigirá os valores de terreno, em função da conformação do solo predominante, associada às estimativas de custos suplementares para as implantações de edificações por elas geradas.

**Art. 14** Fator Multiplicação, ou de Depreciação, será aplicado na correção do valor dos terrenos que possuam, comprovadamente, restrições quanto à utilização, quer pela proximidade dos polos de desvalorização (aterros sanitários, áreas suscetíveis a enchentes, erosões por "voçorocas" e demais que se julgarem relevantes), quer por atingimentos que causem prejuízos à utilização plena do potencial construtivo (faixas não edificáveis), desde que não previstas antecipadamente na concepção da Planta de Valores Genéricos, devendo ser aplicado somente ao terreno, quando em um eventual ajuste ou adequação ao mercado imobiliário local, com base em estudo técnico.

**Parágrafo único.** O Fator Multiplicação ou de Depreciação, para terrenos com restrições de uso, será definido pelo setor responsável pelas avaliações imobiliárias, devendo ser atribuído individualmente ou para um conjunto de lotes de terrenos que se enquadrarem no caso apresentado neste artigo.

**Art. 15** Quando o terreno apresentar mais de uma frente ou testada, tomar-se-á, como referência, a que conduzir ao maior valor absoluto, ou seja, a que possuir o maior valor unitário.

**Art. 16.** O valor venal da construção será obtido mediante a multiplicação da(s) área(s) edificada(s) constante(s) no banco de dados do Cadastro Imobiliário Municipal, pelo valor unitário relativo ao tipo de construção em que esta se enquadra, sua utilização e número de pavimentos, corrigindo o resultado do produto, ainda, pelos fatores incidentes.



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 5

**Art. 17** São fatores ou coeficientes que corrigem o valor da construção, conforme constam do anexo I:

- I. Fator Obsolência;
- II. Índice Diferenciador da Construção.

**Art. 18.** O Fator de Obsolência corrige o valor das construções face à perda associada à idade, ao desgaste físico dos materiais que compõem as edificações e à obsolescência funcional e econômica.

**§1º** O fator referido neste artigo é determinado a partir da conjugação da idade físico-funcional da construção, efetiva ou estimada, com a sua idade aparente, obtida na vistoria in loco, através de análise visual dos aspectos relacionados ao aboletismo dos materiais e dos sistemas construtivos empregados, associados, ainda, ao estado de conservação observado. Estes dados são extraídos do banco de dados do Cadastro Imobiliário do Município.

**§2º** Para fins de aplicação dos fatores de obsolência, nos casos de reforma, com ou sem acréscimo de área construída, ou sua supressão, o ano de construção da edificação será tomado pela média aritmética simples entre o ano de reforma conformado e o ano de construção ou pela média obtida pela conjugação entre o ponto médio do intervalo estimado com idade aparente, no caso de não haver confirmação do ano de reforma e o ano de construção.

**Art. 19** O Índice Diferenciador das Construções, caracterizado como componente do valor de avaliação do imóvel, fixado como resultante de pesquisa de mercado, poderá ser igual, maior ou menor que a unidade, e ajusta o valor da construção quanto ao seu nível de comercialização, em virtude da localização do imóvel, infraestrutura urbana e potencial mercadológico da região e, ainda, corrige o valor das construções, adequando-o à sua posição geográfica e potencial econômico da região.

**Art. 20** Para a definição do Tipo de Construção que melhor se adéqua às edificações, serão considerados os elementos estatísticos da planilha de construção, parte integrante do BIC – Boletim de Informações Cadastrais, mediante uma homogeneização com a ponderação destes, conforme anexo III.



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 6

**§1º** A classificação do Tipo de Construção poderá ser feita, também, através de foto da unidade construída, enquadrando-a de acordo o respectivo padrão construtivo, conforme anexo III, item 3, deste decreto.

**§2º** Para cada Tipo de Construção existente, aprovado por este decreto, é associado um custo unitário de reprodução, por metro quadrado, que segue no anexo II.

**§3º** Quando existir mais de uma construção no lote, estas serão classificadas quanto à tipologia construtiva, de forma individual, com base nas suas características construtivas e padrões de acabamento específicos, salvo quando ocorrerem idênticos padrões construtivos combinados com mesmos valores por m<sup>2</sup> e fatores a serem aplicados, nessas situações, então, poderão ser calculados pela soma das áreas construídas idênticas.

**Art. 21** O valor de avaliação das construções será constituído pelo somatório dos valores da unidade principal e seus anexos ou unidades de acompanhamento.

**Art. 22** O valor das construções, caracterizadas como unidades de acompanhamento construídas sob a forma de unidades isoladas, será vinculado às suas respectivas unidades imobiliárias principais, no caso de não ser atribuída fração ideal específica do terreno, conforma instituição de condomínio averbada no Cartório de Registro Imobiliário.

**Art. 23** No cálculo do valor de avaliação de terrenos com condomínios implantados, nos quais tenham sido edificados prédios compostos de unidades autônomas, além dos fatores de correção aplicáveis, de conformidade com as circunstâncias, utilizar-se-á, ainda, como fator, a fração ideal com que cada um dos condôminos participa na propriedade condominial.

**Art. 24** No cômputo da área construída em prédios cuja propriedade seja condominial, acrescentar-se-á, à área privativa, aquela que lhe é imputável das áreas comuns, em função da cota-parte a ele pertencente.

**Art. 25** Os imóveis que apresentarem mais de uma edificação considerada unidade principal, residenciais, não residenciais ou mistas implantadas no terreno, terão o seu valor de avaliação resultante da soma do valor da cota de terreno que couber a cada edificação, proporcionalmente, à sua área construída, pelo valor da construção.



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 7

**Art. 26** O valor dos imóveis edificados será determinado pela soma dos valores do terreno e das construções neles existentes.

**Art. 27** No caso das construções edificadas em terrenos constituídos em condomínios, o valor de avaliação contemplará a resultante da soma entre o valor da fração ideal de solo e das construções implantadas, individualmente.

**Art. 28** Fica adotado o Manual Técnico de Cálculo de Valor Venal de Avaliação de Terrenos e Construções, com os critérios de avaliação, para fins fiscais, que fazem parte dos anexos deste decreto.

**Art. 29** Após apurado o valor venal na forma deste decreto, serão aplicadas as alíquotas previstas no anexo V, aprovadas pela Lei Complementar nº 186/2015.

**Art. 30** Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Nova Andradina-MS, 24 de julho de 2015.

  
ROBERTO HASHIOKA SOLER  
PREFEITO MUNICIPAL

#### PUBLICADO

No **DIÁRIOS**

Edição nº 5634

Data 29/07/2015



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul  
Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 8

## ANEXO I

### 1. Cálculo do Valor do Imóvel - VI:

Equação Genérica:

$$VI = VT + \sum_{i=1}^n VCI$$

Onde:

**VI** – Valor do Imóvel (R\$);

**VT** – Valor do Terreno (R\$);

**VC** – Valor da(s) Construção(ções).

### 1.1. Cálculo do Valor do Terreno- VT:

Equação Genérica:

$$VT = AT \times VUT \times FE \times FF \times FG \times FCEN \times FT \times FP \times FMT$$

Onde:

**VT** – Valor do Terreno (R\$);

**AT** – Área do Terreno ou Fração de Solo (m<sup>2</sup>);

**VUT** – Valor Unitário do Terreno (R\$/m<sup>2</sup>);

**FE** – Fator Esquina;

**FF** – Fator Forma;

**FG** – Fator Gleba/Dimensão (áreas urbanas ou de expansão urbana);

**FCEN** – Fator de Correção para Terrenos Encravados;

**FT** – Fator Topografia;

**FP** – Fator Pedologia;

**FMT** – Fator de Multiplicação ou de Depreciação para Terrenos.



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 9

### DEFINIÇÃO DOS ELEMENTOS

#### 1.1.1. ÁREA TERRITORIAL - AT (m<sup>2</sup>):

A área superficial dos terrenos é obtida através do banco de dados do Cadastro Técnico Municipal – CTM da Prefeitura de Nova Andradina - MS. Na existência de mais de uma edificação principal, não constituídas em condomínio, a área do terreno será fracionada proporcionalmente a cada uma, somando-se à cada construção principal a(s) respectiva(s) unidade(s) de acompanhamento. Para os casos de condomínios residenciais, não residenciais ou mistos, a área territorial será a fração de solo constante na averbação do registro de imóveis da convenção condominial.

Exemplo:

Residência 1: Área Construção (AC<sub>RES1</sub>) = 150,00 m<sup>2</sup>

Unidade de Acompanhamento Residência 1: Área Construção (AC<sub>UA1(RES1)</sub>) = 30,00 m<sup>2</sup>

Residência 2: Área Construção (AC<sub>RES2</sub>) = 80,00 m<sup>2</sup>

Área Total Construída: AC<sub>RES1</sub> + AC<sub>UA1(RES1)</sub> + AC<sub>RES2</sub> = 260,00 m<sup>2</sup>

Área Total Terreno (AT): 400,00 m<sup>2</sup>

#### Fração Residência 1:

$$FR_{RES1} = (AC_{RES1}/AC_{TOTAL}) \times AT$$

$$FR_{RES1} = [(AC_{RES1} + AC_{UA1(RES1)}) / (AC_{RES1} + AC_{UA1(RES1)} + AC_{RES2})] \times AT$$

$$FR_{RES1} = [(150 + 30) / 260] \times 400 = 276,92 \text{ m}^2$$

$$FR_{RES1} = (180/260) \times 400 = 276,92 \text{ m}^2$$

#### Fração Residência 2:

$$FR_{RES2} = (AC_{RES2}/AC_{TOTAL}) \times AT$$

$$FR_{RES2} = [AC_{RES2} / (AC_{RES1} + AC_{UA1(RES1)} + AC_{RES2})] \times AT$$

$$FR_{RES2} = (80/260) \times 400 = 123,08 \text{ m}^2$$



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 10

#### 1.1.2. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO POR M<sup>2</sup> - VUT (R\$/m<sup>2</sup>):

**VALOR UNITÁRIO DO TERRENO – VUT:** Extraído da Planta de Valores Genéricos de Terrenos, para a microrregião ou setor na qual o lote encontra-se inserido ou, ainda, pela face de quadra onde se localiza.

#### Observações:

1. Para os terrenos de esquina com duas ou mais testadas, adotar-se-á como valor unitário o que resultar maior no comparativo entre os logradouros para os quais o terreno é lindeiro.
2. Para os terrenos de meio de quadra com mais de uma testada (duas ou múltiplas frentes), adotar-se-á como valor unitário a média ponderada entre os valores das faces de quadra (ou dos logradouros).

#### 1.1.3. FATOR ESQUINA - FE:

Utilizado para a correção do valor de terrenos localizados nas esquinas de quadras (confluência ou intersecção de logradouros), com duas ou mais testadas, podendo, pela relação entre as suas dimensões – frente(s) e profundidades – acarretar uma valorização ou desvalorização do mesmo em se tratando de sua viabilidade de utilização e formas de ocupação.

Aplicação: Para os terrenos de esquina com 02 ou mais testadas, toma-se a menor testada (a de menor medida absoluta), em metros lineares, adotando-se o valor inteiro da mesma, com critério de arredondamento seguindo a seguinte convenção:

14,50 m - para 15,00 m

14,49 m - para 14,00 m

Tabela Fator Esquina:

TESTADA MENOR (m)	FATORES DE ESQUINA
$T \geq 20,00$	1,10
$15,00 \leq T < 20,00$	1,05
$10,00 \leq T < 15,00$	1,00
$T < 10,00$	0,90

#### 1.1.4. FATOR DE FORMA – FP:

Utilizado para ajustar o valor de terrenos com base nas eventuais restrições ocasionadas pela relação entre a(s) sua(s) testada(s) e profundidades, comparativamente a outros com aproveitamento eficiente do potencial construtivo permitido pela legislação edilícia vigente, considerando, ainda, as dimensões mínimas aprovadas para os lotes padrões do Município de Nova Andradina. Para a obtenção do Fator de Forma, deve-se calcular primeiramente a PROFUNDIDADE EQUIVALENTE do lote objeto de avaliação.



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 11

Equação Genérica:

$$PE = AT/\sum T$$

Onde:

PE – Profundidade Equivalente (m);

AT – Área do Terreno (m<sup>2</sup>);

T – Testada(s) do Lote (m).

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	COEFICIENTE
PE < 20,00 m	0,90
20,00 m ≤ PE ≤ 30,00 m	1,00
30,00 < PE ≤ 40,00	0,90
PE > 40,00 m	0,80

#### 1.1.5. FATOR DE CORREÇÃO PARA GLEBAS OU LOTES – FG:

Utilizado para corrigir o valor dos terrenos constituídos por glebas urbanizáveis ou lotes urbanos, com áreas superiores à 1.500,00 m<sup>2</sup>.

Fator Gleba/Dimensão - FG	
ÁREA DO TERRENO	COEFICIENTE
Até 1.500,00 m <sup>2</sup>	1,00
No que exceder de 1.500,00 até 2.500,00 m <sup>2</sup>	0,80
No que exceder de 2.500,00 até 5.000,00 m <sup>2</sup>	0,60
No que exceder de 5.000,00 até 7.500,00 m <sup>2</sup>	0,50
No que exceder de 7.500,00 m <sup>2</sup>	0,40

**Observação:** A utilização do Fator Gleba/Dimensão dispensa a aplicação do fator de forma.



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 12

#### 1.1.6. FATOR DE CORREÇÃO PARA LOTES ENCRAVADOS – FCEN:

Utilizado para ajustar os valores de terrenos desprovidos de acesso direto por logradouro oficial, o que ocorre somente através de vielas ou servidões precárias, com dimensões mínimas ao padronizado para caixas de ruas.

**FEN = 0,60**

#### 1.1.7. FATOR TOPOGRAFIA – FTOPO:

Utilizado para a correção do valor dos terrenos, considerando a conjugação das características do relevo predominante e do nível em que o mesmo se encontra, tendo por referência o(s) logradouro(s) para o(s) qual(is) possui(em) testada(s).

Tabela Fator de Topografia:

CONFORMAÇÃO	NÍVEL EM RELAÇÃO AO LOGRADOURO DE REFERÊNCIA		
	EM NÍVEL	ACIMA DO NÍVEL	ABAIXO DO NÍVEL
PLANO	1,00	0,97	0,90
ACLIVE	0,95	0,90	0,85
DECLIVE	0,90	0,85	0,75

#### 1.1.8. FATOR PEDOLOGIA – FPED:

Utilizado para o ajuste do valor dos terrenos em função da tipologia do solo apresentada, associada ao custo de implantação de empreendimentos imobiliários.

Tabela Fator de Pedologia:

TIPO DE SOLO	COEFICIENTE
FIRME/SECO	1,00
ERODÍVEL	0,87
INUNDÁVEL	0,80
ALAGADIÇO ("VARJÃO")	0,70



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 13

#### 1.1.9. FATOR DE MULTIPLICAÇÃO DO TERRENO - FMT:

Utilizado para o ajuste dos terrenos face às condições desfavoráveis de localização ou a existência de atingimentos por fatores depreciatórios que prejudiquem a utilização de seu potencial construtivo, a ser definido pelo setor responsável pela avaliação imobiliária da Prefeitura Municipal de Nova Andradina. O Fator de Multiplicação do Terreno será menor ou igual à unidade ( $FMT \leq 1,00$ ).

#### 1.2. Cálculo do Valor da Construção - VC:

Equação Genérica:

$$VC = AC \times VU \times FO \times ID$$

Onde:

VC – Valor da Construção (R\$);

AC – Área Construída (m<sup>2</sup>);

VUC – Valor Unitário da Construção (R\$/m<sup>2</sup>);

FO – Fator Obsolência;

ID – Índice Diferenciador da Construção;

### DEFINIÇÃO DOS ELEMENTOS

#### 1.2.1. ÁREA CONSTRUÍDA – AC:

Área total construída de cada edificação existente no lote, obtida através do Banco de Dados Cadastro Técnico Municipal – CTM da Prefeitura de Nova Andradina – MS.



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 14

#### 1.2.2. VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO – VUC:

Valor unitário, por metro quadrado, definido para cada tipo de construção existente no CTM, classificadas de acordo com critérios de enquadramento que levam em consideração os respectivos padrões construtivos e de acabamento, ponderados através dos materiais empregados na construção, diferenciado, ainda, pelo número de pavimentos e utilização da edificação.

#### 1.2.3. FATOR OBSOLÊNCIA – FO:

Utilizado para a correção do valor da construção em função de sua depreciação associada à idade, ao desgaste físico natural dos materiais e às obsolescências econômica e funcional. Como critério para a mensuração deste fator, adotar-se-á uma conjugação entre a idade físico-funcional da edificação ou a sua idade aparente presumida ou estimada, ambas expressas em anos e o seu estado de conservação, apresentado pela mesma na ocasião do seu cadastramento.

Equação Genérica:

$$FO = 0,99^I \times E$$

Sendo: **I** – Idade físico-funcional/aparente da construção;  
**E** – Estado de Conservação da edificação.

IDADE I	TIPO DE CONSTRUÇÃO	LIMITE
$I = i \times 0,80$	Alvenaria Luxo Alvenaria Média Alta	$FO \geq 0,60$
$I = i \times 1,00$	Alvenaria Média	$FO \geq 0,50$
$I = i \times 1,20$	Alvenaria Média Simples Barracão de Alvenaria Normal Telheiro Metálico	$FO \geq 0,50$
$I = i \times 1,30$	Alvenaria Simples Mista Normal Barracão Normal Telheiro Concreto	$FO \geq 0,40$
$I = i \times 1,40$	Alvenaria Popular Mista Simples Madeira Normal	$FO \geq 0,40$



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA  
Estado de Mato Grosso do Sul  
Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 15

$I = i \times 1,60$	Madeira Simples Barracão de Madeira Telheiro de Madeira	FO $\geq 0,30$
---------------------	---	----------------

i – Idade física indicada no CTM ou Idade aparente estimada (por intervalo de valor, tomando-se para efeito de cálculo o ponto médio do mesmo, com valor arredondado - inteiro)

Tabela Estado de Conservação:

E	CONCEITO				
	ÓTIMO	BOM	REGULAR	PRECÁRIO	SEM VALOR (RUÍNAS)
ÍNDICE	1,00	0,90	0,70	0,40	0,10

Observação:

1. Para as construções com no máximo 1 ano de idade  $I = 0$  (zero);
2. Excetuando-se as edificações em estado de ruínas, O Fator Obsolência será limitado à 0,30 (70% de depreciação).

1.2.4. ÍNDICE DIFERENCIADOR DA CONSTRUÇÃO – IDC:

Utilizado como componente do valor do imóvel, ajustando-o em função de sua localização. Deverá expressar o nível de comercialização da microrregião em que está inserido, com base no mercado imobiliário local, e o multiplicador incide sobre o valor apurado da construção em função do valor da face de quadra ou do setor onde está localizado o imóvel.

M U L T I	0,80	VALOR DE ORIGEM POR M <sup>2</sup> DE TERRENO (VO) ATÉ R\$ 45,00
	0,85	VO ACIMA DE R\$ 45,00 ATÉ R\$ 90,00



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 16

P L I C A D O R	0,90	VO ACIMA DE R\$ 90,00 ATÉ R\$ 120,00
	0,95	VO ACIMA DE R\$ 120,00 ATÉ R\$ 150,00
	1,00	VO ACIMA DE R\$ 150,00

**OBSERVAÇÃO: EXCEÇÃO:** Para os imóveis de Natureza "7" (Condomínios Verticais), o critério de avaliação será:

- 1) Calcular o Valor do Terreno pela equação demonstrada no item 1.1:

$$VT = AT \times VUT \times FE \times FF \times FG \times FCEN \times FT \times FP \times FMT$$

- 2) Determinar a Fração de Solo (**FS**), que será obtida através da convenção de condomínio averbada na matrícula do Registro de Imóveis, ou calculada da seguinte forma:

$$FS = (AC_i / AC_{TOTAL}) \times AT$$

**AC<sub>i</sub>** – Área Construída da unidade condominial;  
**AC<sub>TOTAL</sub>** – Área Construída Total;  
**AT** - Área do Terreno.

- 3) Calcula-se o valor de cada construção pelos critérios demonstrados anteriormente
- 4) Calcula-se, então, o Valor do Imóvel (para cada unidade):

4.1) Pela Fórmula 1:

$$VI = \sum_{i=1}^n FS_i + \sum_{i=1}^n (VC_i + VC_{UAi})$$



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 17

4.2) Pela Fórmula 2:

$$VI = \sum_{i=1}^n VCi/0,85$$

5) Comparam-se os dois resultados obtidos e adota-se como VI final o maior valor.

### NATUREZA

Os lotes ou parcelas serão distinguidos e caracterizados com base na sua forma de ocupação pelas edificações – territoriais ou prediais, considerando as suas características físicas particulares, de acordo com a **NATUREZA**, com a seguinte classificação:

**NATUREZA 0** – Identifica os imóveis territoriais (terrenos vagos);

**NATUREZA 1** – Identifica os lotes edificados com apenas uma economia residencial;

**NATUREZA 2** – Identifica os lotes edificados com apenas uma economia não residencial;

**NATUREZA 3** – Identifica os lotes edificados com mais de uma economia com utilização residencial;

**NATUREZA 4** – Identifica os lotes edificados com mais de uma economia com utilização não residencial;

**NATUREZA 5** – Identifica os lotes edificados de uso misto (residencial e não residencial);

**NATUREZA 6** – Identifica os lotes subdivididos em frações ideais de solo, contendo unidades edificadas agrupadas em condomínios horizontais (casas, sobrados), conforme discriminado em convenção de condomínio devidamente averbada em documento arquivado no cartório de registro de imóveis;

**NATUREZA 7** – Identifica os lotes subdivididos em frações ideais de solo, contendo unidades agrupadas em condomínios verticais (apartamentos, quitinetes, flats, conjuntos, escritórios e salas comerciais), conforme discriminado em convenção de condomínio devidamente averbada em documento arquivado no cartório de registro de imóveis;

**NATUREZA 8** – Identifica os lotes subdivididos em partes ideais (% da área total do terreno).



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA  
Estado de Mato Grosso do Sul  
Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 18

ANEXO II

VALOR UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO (Por m <sup>2</sup> )				
TIPO DE CONSTRUÇÃO		N.º PAV	VU (R\$/m <sup>2</sup> ) RESID	VU (R\$/m <sup>2</sup> ) NÃO RESID
<b>ALVENARIA</b>				
1.0	ALVENARIA POPULAR	QQUER	210,00	255,00
1.1	ALVENARIA SIMPLES	1 A 3	260,00	330,00
1.1	ALVENARIA SIMPLES	4 OU +	300,00	280,00
1.2	ALV. MÉDIA SIMPLES	1 A 3	325,00	420,00
1.2	ALV. MÉDIA SIMPLES	4 OU +	390,00	525,00
1.3	ALVENARIA MÉDIA	1 A 3	540,00	665,00
1.3	ALVENARIA MÉDIA	4 OU +	620,00	765,00
1.4	ALVENARIA MÉDIA ALTA	1 A 3	630,00	790,00
1.4	ALVENARIA MÉDIA ALTA	4 OU +	720,00	895,00
1.5	ALVENARIA LUXO	1 A 3	710,00	940,00
1.5	ALVENARIA LUXO	4 OU +	800,00	1.030,00
<b>MADEIRA</b>				
2.0	MADEIRA SIMPLES	QQUER	275,00	360,00
2.1	MADEIRA NORMAL	QQUER	370,00	480,00
<b>MISTA</b>				
3.0	MISTA SIMPLES	QQUER	300,00	390,00
3.1	MISTA NORMAL	QQUER	400,00	520,00
<b>GALPÃO/BARRAÇÃO</b>				
4.0	GALPÃO MADEIRA	QQUER	230,00	300,00
4.1	GALPÃO ALVENARIA/CONCRETO SIMPLES	QQUER	323,00	420,00
4.2	GALPÃO ALVENARIA/CONCRETO NORMAL	QQUER	460,00	600,00
<b>TELHEIRO</b>				
5.0	TELHEIRO MADEIRA	QQUER	125,00	160,00
5.1	TELHEIRO CONCRETO	QQUER	165,00	215,00
5.2	TELHEIRO METÁLICO	QQUER	250,00	325,00



**PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA**  
Estado de Mato Grosso do Sul  
Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 19

**ANEXO III**  
**CRITÉRIO CLASSIFICAÇÃO POR TIPO DE CONSTRUÇÃO**  
**EDIFICAÇÕES EM ALVENARIA (POR UTILIZAÇÃO)**

**1. USO RESIDENCIAL:**

**1.1. DETALHAMENTO EXTERNO - 40%:**

<b>ESTILO ARQUITETÔNICO</b>	<b>4</b>
-----------------------------	----------

- 1** OBSOLETO/ COMUM
- 2** NORMAL
- 4** ARROJADO/ ELABORADO

<b>FACHADA</b>	<b>11</b>
----------------	-----------

- 1** SEM REVESTIMENTO/ CHAPISCO
- 3** REBOCO
- 5** PINTURA LÁTEX PVA
- 7** TIJOLO À VISTA
- 9** TEXTURA ACRÍLICA
- 10** GRAFIATO/GRANILHA/CERÂMICA
- 11** PEDRAS ESPECIAIS
- 11** VIDRO TEMPERADO



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 20

<b>ESQUADRIAS DE JANELAS</b>	<b>9</b>
------------------------------	----------

- 2** MADEIRA SIMPLES
- 3** FERRO CANTONEIRA
- 5** FERRO CHAPA DOBRADA (METALON)
- 7** ALUMÍNIO NATURAL
- 7** MADEIRA NOBRE
- 8** ALUMÍNIO ANODIZADO COLORIDO
- 9** PVC

<b>TELHADO</b>	<b>16</b>
----------------	-----------

- 3** CIMENTO AMIANTO (FIBRO-CIMENTO) /ZINCO/PVC
- 6** CERÂMICA NATURAL
- 7** CERÂMICA ESMALTADA
- 9** LAJE IMPERMEABILIZADA
- 13** CONCRETO
- 16** ASFÁLTICA ("SHINGLE")



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul  
Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 21

## 1.2. DETALHAMENTO INTERNO - 60%:

<b>FORRO</b>	<b>6</b>
--------------	----------

- 1** SEM FORRO
- 3** MADEIRA SIMPLES (PAULISTA)
- 3** ESTUQUE
- 4** PVC
- 5** LAJE
- 6** GESSO
- 6** MADEIRA NOBRE

<b>PORTAS</b>	<b>9</b>
---------------	----------

- 2** MADEIRA POPULAR
- 4** MADEIRA NORMAL
- 6** FERRO/AÇO
- 9** MADEIRA NOBRE
- 9** VIDRO TEMPERADO

<b>INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS</b>			
<b>TUBULAÇÕES</b>	<b>4</b>	<b>LOUÇAS E METAIS</b>	<b>6</b>

- 1** POPULAR/ APARENTE
- 2** NORMAL (ÁGUA FRIA)
- 1** LINHA POPULAR
- 4** LINHA NORMAL



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul  
Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 22

**3** COMPLETA (ÁGUA Q/F)

**6** LINHA ESPECIAL/LUXO

**4** LUXO (C/ HIDRO)

## INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

**6**

**1** INEXISTENTE/PRECÁRIA

**2** APARENTE

**4** SEMI-EMBTIDA

**5** EMBUTIDA/NORMAL

**6** ESPECIAL/LUXO

## PAREDES

**ÁREAS SECAS**

**5**

**ÁREAS MOLHADAS**

**9**

**0** SEM REVESTIMENTO

**1** CAIAÇÃO

**1** CHAPISCO

**2** REBOCO

**3** PINTURA LÁTEX PVA

**4** ACRÍLICO/TEFLON

**4** PAPEL DE PAREDE

**0** SEM REVESTIMENTO

**1** CHAPISCO

**2** REBOCO C/ OU S/ PINTURA

**3** ½ BARRA ÓLEO

**4** PINTURA LÁTEX PVA

**5** AZULEJO ½ ALTURA

**6** AZULEJO ATÉ O TETO



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 23

**5** REVEST ESPECIAIS

**8** CERÂMICA ESPECIAL

**9** MÁRMORE/ GRANITO

PISOS			
ÁREAS SECAS	7	ÁREAS MOLHADAS	8

**0** CHÃO BATIDO

**0** CHÃO BATIDO

**1** CIMENTADO/CONCRETO

**1** CIMENTO/CONCRETO

**2** LAJOTA

**2** LADRILHO

**2** CER/CARPET/PAVIFLEX

**2** CER LINHA COMERCIAL

**3** GRANITINA

**4** CERÂMICA ESPECIAL

**3** FORRAÇÃO

**4** DECORFLEX

**4** TACO/PARQUET

**5** CERÂMICA EXTRA

**4** DECORFLEX

**7** PORCELANATO

**5** CARPET ESPECIAL

**8** MÁRMORE/GRANITO

**5** LAM DE MAD/PEDRAS (ARDÓSIA/SÃO TOMÉ/BASALTO)

**5** TÁBUA CORRIDA

**6** PORCELANATO

**7** GRANITO/ MÁRMORE



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 24

## 2. USO NÃO RESIDENCIAL:

### 2.1. DETALHAMENTO EXTERNO - 40%:

<b>ESTILO ARQUITETÔNICO</b>	<b>8</b>
-----------------------------	----------

**2** OBSOLETO/COMUM

**5** NORMAL

**8** ARROJADO/ ELABORADO

<b>FACHADA</b>	<b>14</b>
----------------	-----------

**0** SEM REVESTIMENTO/ CHAPISCO

**3** REBOCO

**5** PINTURA LÁTEX PVA

**6** TIJOLO À VISTA

**7** TEXTURA ACRÍLICA

**10** GRAFIATO/GRANILHA

**12** PEDRAS ESPECIAIS

**14** VIDRO TEMPERADO

<b>TELHADO</b>	<b>18</b>
----------------	-----------

**4** CIMENTO AMIANTO (FIBRO-CIMENTO) /ZINCO/PVC

**8** CERÂMICA NATURAL

**11** CERÂMICA ESMALTADA

**12** LAJE IMPERMEABILIZADA

**15** CONCRETO

**18** ASFÁLTICA ("SHINGLE")



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul  
Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 25

## 2.2. DETALHAMENTO INTERNO - 60%:

<b>FORRO</b>	<b>10</b>
--------------	-----------

<b>0</b>	SEM FORRO
<b>2</b>	MADEIRA SIMPLES (PAULISTA)
<b>2</b>	ESTUQUE
<b>4</b>	LAJE
<b>6</b>	PVC/FORRO EUCATEX/FORRO "PACOTE"
<b>8</b>	GESSO
<b>10</b>	MADEIRA NOBRE

<b>PORTAS</b>	<b>10</b>
---------------	-----------

<b>2</b>	FERRO/ AÇO
<b>3</b>	MADEIRA POPULAR
<b>5</b>	MADEIRA NORMAL
<b>9</b>	MADEIRA NOBRE
<b>10</b>	VIDRO TEMPERADO

<b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS</b>	<b>8</b>
------------------------------	----------

<b>0</b>	INEXISTENTE/PRECÁRIA
<b>2</b>	APARENTE
<b>4</b>	SEMI-EMBTIDA/EMBTIDA SIMPLES
<b>6</b>	EMBTIDA/NORMAL
<b>8</b>	ESPECIAL/LUXO



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul

Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 26

PAREDES	
ÁREAS SECAS	12

- 0 SEM REVESTIMENTO
- 1 CAIAÇÃO
- 2 CHAPISCO
- 4 REBOCO
- 7 PINTURA LÁTEX PVA
- 9 ACRÍLICO/TEFLON
- 10 PAPEL DE PAREDE
- 12 REVEST ESPECIAIS

PISOS	
ÁREAS SECAS	20

- 0 CHÃO BATIDO
- 2 CIMENTADO/CONCRETO
- 3 LAJOTA
- 5 CERÂMICA/CARPET/PAVIFLEX
- 5 GRANITINA
- 6 FORRAÇÃO
- 6 TACO/PARQUET



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 27

- 6 DECORFLEX
- 8 CARPET ESPECIAL
- 10 LAMINADO DE MAD/PEDRAS (ARDÓSIA/SÃO TOMÉ/BASALTO)
- 12 TÁBUA CORRIDA
- 15 PORCELANATO
- 20 GRANITO/ MÁRMORE

EQUAÇÃO GENÉRICA:

$$\Sigma (\text{PONTOS DETALHAMENTO EXTERNO}) + \Sigma (\text{PONTOS DETALHAMENTO INTERNO})$$

O resultado da aplicação da equação acima deverá ser arredondado para número inteiro e, posteriormente, enquadrado nos intervalos a seguir:

Critério:

Ex.: 14,50 m - PARA 15,00 m  
14,49 m - PARA 14,00 m

### 3. INTERVALO E CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

INTERVALO E CLASSIFICAÇÃO	
NÚMEROS DE PONTOS	CLASSIFICAÇÃO/CATEGORIA
3.1 Até 20 pontos	ALVENARIA POPULAR, MADEIRA SIMPLES, MISTA SIMPLES, GALPÃO MADEIRA E TELHEIRO MADEIRA.
3.2 Acima de 20 até 35 pontos	ALVENARIA SIMPLES, MADEIRA NORMAL, MISTA NORMAL.
3.3 Acima de 35 até 50 pontos	ALVENARIA MÉDIA SIMPLES, ALVENARIA/CONCRETO SIMPLES E TELHEIRO DE CONCRETO.
3.4 Acima de 50 até 80 pontos	ALVENARIA MÉDIA, GALPÃO DE ALVENARIA/CONCRETO NORMAL E TELHEIRO METÁLICO.
3.5 Acima de 80 até 90 pontos	ALVENARIA MÉDIA ALTA
3.6 Acima de 90 pontos	ALVENARIA ALTA E LUXO



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 28

#### ANEXO IV

#### VALORES UNITARIOS DE TERRENOS (Por m<sup>2</sup>)

ESTA TABELA INDICA OS VALORES POR M<sup>2</sup> DE TERRENO, DE ACORDO COM OS ASPECTOS VALORIZANTES DOS EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS URBANOS EXISTENTES EM CADA LOTE.

#### VALORES UNITARIOS (P/ M2) TERRENOS

SETOR	VALOR	QUADRANTE 1/QUADRA/LOCALIZAÇÃO																				
1	136,50	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	
2	146,25	75	76	77	78	79	99	100	101	102	103	121	122	123	124	125						
3	162,50	145	146	147	148	149	163	164	165	166	167	187	188	189	190	191						
4	146,25	211	212	235	236	256	257															
5	198,25	213	214	215	237	238	239	258	259	260												
6	110,50	1	2	3	20	21	22	39	40	41												
7	139,75	58	59	60	80	81	82	106	128													
8	131,95	1	2	3	4	5	IGR - SALÃO															
9	110,50	4	5	6	7	23	24	25	26	42	43	44	45									
10	182,00	61	62	63	64	83	84	85	86	107	108	107A		108A		129	130	131	132			
11	195,00	PÇA DES MILTON MALULEI - B						150	151	168	169	170	192	193	194							
12	214,50	152	153	I	J	171	172	173	174	195	196	197	198									
141	201,50	216	217	218	NOVO PAÇO MUNICIPAL					240	261											
142	325,00	219	220	221	222	241	242	243	H	262	N	263	A									



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 29

SETOR	VALOR	QUADRANTE 2/QUADRA/LOCALIZAÇÃO																			
		8	9	10	10A		9ª		27	27A	28	29	29A								
13	84,50																				
14	104,00	46	47	48	49	L	M	65	66												
15	156,00	87	88	109	110	133	134														
16	123,50	89	90	111	112	135	136														
17	221,00	F	K	154	175	176	177	199	200	201											
18	279,50	223	224	225	244	245	246	A1	264	265	Exceto os Lotes de frente para a Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade										
19	585,00	A1	264	265	Exceto os Lotes de frente para a Avenida Milton Modesto																
20	71,50	11	12	13	14	30	31	32	33												
21	104,00	50	51	52	67	68	69														
22	117,00	91	92	93	113	114	115	137	138	139											
23	169,00	155	156	157	D	178	179	180	181												
24	221,00	202	203	204	205	226	227	228	229												
25	260,00	247	248	249	250	266	267	268	269	Exceto os Lotes de frente para a Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade											
26	520,00	266	267	268	269	Exceto os Lotes de frente para a Avenida Milton Modesto															
27	58,50	15	16	17	18	19	34	35	36	37	38										
28	107,25	53	54	55	56	70	71	72	73	94	95	96	97	116	117	118	119	140	141	142	143
29	91,00	57	74	98	120	144															
30	113,75	158	159	160	161	182	183	184	185												
31	105,95	162	186																		
32	126,75	206	207	208	209	230	231	232	233												
33	107,25	210	234																		
34	227,50	251	252																		
35	231,40	270	271																		
36	156,00	253	254	272	273																
37	117,00	255	274																		



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 30

SETOR	VALOR	QUADRANTE 3/QUADRA/LOCALIZAÇÃO																				
38	110,50	275	276	296	297	319	320															
39	124,80	277	278	279	298	299	300	321	322	323												
40	58,50	343	367																			
41	91,00	344	345	346	347	368	369	370	371													
42	35,75	391	411	435	459																	
43	71,50	393	394	395	414	415	438	439														
44	48,75	483	484	507	508	509	528	529	530	531												
45	52,00	392	412	413	PQE AMBIENTAL				436	437	460	461	462	463	485	486	487	510	511	532		
46	182,00	280	281	282	301	300A		302	326													
47	221,00	283	284	285	A2	303	304	305	306													
48	191,75	324	325	327	328	329	330	348	349	350	351	352	353	354								
49	156,00	372	373	374	375	376	377	378	PÇA ANTÔNIO RIQUETTI					396	397	398	399	400	G			
50	97,50	418	419	420	421	422	442	443	444	445	446	469	470									
51	31,20	488	489	512	513	533	534	416	417	440	441	464	465									
52	53,95	493	494	514	515	535	536															
53	33,80	466A		466B		467A		467B		468A		468B		490A		490B		491A		491B		492



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 31

SETOR	VALOR	QUADRANTE 4/QUADRA/LOCALIZAÇÃO																											
54	585,00	A3	286	287	Exceto os Lotes de frente para a Rua Walter Hubacher.																								
55	520,00	288	289	290	290A	Exceto os Lotes de frente para a Rua Walter Hubacher.																							
56	305,50	307	308	309	310	311	331	332	333	334	335	289	288	287	286	A3													
		Exceto os Lotes de frente para a Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade																											
57	221,00	312	313	336	337	290	290A	Exceto os Lotes de frente para a Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade																					
58	175,50	355	379	S																									
59	201,50	356	357	358	359	380	381	382	383	401	402	403	404																
60	175,50	360	361	384	385	405	E																						
61	117,00	423	447	471	495																								
62	126,75	424	425	426	427	428	429	448	449	450	451	452	453	472	473	474	475	476	477										
63	61,75	516	537	538	539	540	541	542	543																				
64	91,00	496	497	498	499	500	501	517	518	519	520	521	522																
65	227,50	291	292																										
66	149,50	293	294																										
67	136,50	316	317	340	341																								
68	177,45	314	315	338	339																								
69	97,50	366	390	410																									
70	123,50	295	318	342																									
71	123,50	362	363	364	365	386	387	388	389	406	407	408	409																
72	104,00	430	431	432	433	454	455	456	457	478	479	480	481																
73	91,00	434	458	482	506	527																							
74	78,00	502	503	504	505	523	524	525	526																				
75	58,50	544	545	546	547	548																							





# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 33

SETOR	VALOR RS	CHÁCARAS E LOTEAMENTO EXTERNOS QUADRILÁTERO PRINCIPAL																										
101	78,00	LOTEAMENTO PARTE CHÁCARAS 171 E 172 - QUADRAS 01 A 06																										
102	104,00	CHÁCARA 10 - COHAB																										
103	13,00	AGROPEVI	COPANA	APMVI	PMNA	DR. TIBA	AZUMA	MOTÓDROMO	ACENA	IESNA	CHARNOSQUE	DR. HERNANDES																
104	9,10	ÁREA ANTIGO AEROPORTO				COOPAVIL	CENTRO ZOOSES																					
105	42,25	CONJUNTO HABITACIONAL ALMESINDA COSTA SOUZA																										
106	45,50	CONJUNTO HABITACIONAL CELINA GONÇALVES																										
107	7,80	CONESUL/SESC																										
108	5,85	UFMS																										
109	58,50	ÁREA TRIANGULAR/COOVALE																										
110	182,00	CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO RESIDENCIAL VILLANOVA																										
111	94,00	RESIDENCIAL TRINDADE PARK																										
112	31,20	CONJUNTO HABITACIONAL PREFEITO ANTONIO ROSARIO MIGLIORINI					8	9	10	11	12	13																
113	33,15						1	2	3	4	5	6	7															
114	42,25	CONJUNTO HABITACIONAL PROFESSOR EDSON ZANATA					1	2	3	4	5	6																
115	33,15	VILA SANTO ANTÔNIO																										
116	3,90	GLEBA CONFLUÊNCIA C/ RODOVIA P/ TAQUARUSSÚ E ANEL RODOVIÁRIO																										
117	175,50	JARDIM IMPERIAL				4	5	6	7																			
118	130,00					8	9	10	11																			
	7,80					22	23	24	25																			
120	117,00					1	2	3	15																			
121	91,00	12	13	14	16	17	18	19	20	26																		
122	130,00	LOTEAMENTO PORTAL DO PARQUE					1	2	4	5	6	7	8	13	14	15	16	17	28	29	30	31	32					
123	130,00						3	9	10	11	12	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	33	38	39	40	41		
124	130,00						34	35	36	37	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53						
125	13,00	GLEBAS	6	7	8	9	10	11	PROPRIEDADE JOSÉ ERNALTÍ																			
126	33,80	COHAB III																										



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 34

SETOR	VALOR RS	CHÁCARAS E LOTEAMENTO EXTERNOS QUADRILÁTERO PRINCIPAL																						
127	48,75	RESIDENCIAL ARGEMIRO ORTEGA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	PRAÇA			
128	52,00	RESIDENCIAL BELA VISTA	1	2	3	4	5	6	ÁREA INSTITUCIONAL															
129	39,00	RESIDENCIAL BELA VISTA II	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3											
130	37,05	REMANESCENTES CHÁCARAS 02 E 04																						
131	70,00	RESIDENCIAL DURVAL ANDRADE FILHO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
132	110,50	RESIDENCIAL ANTÔNIO ULISSES PINHEIRO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	ÁREA PMNA		RESERVA ISAÚ JAPHET MEDEIROS								
133	13,00	ESTÁDIO MUNICIPAL	CLUBE FUNC. AGROIND. STA HELENA					NATEC	103															
134	13,00	UNIPETRO	AGESUL																					
135	47,45	LOTES CHÁCARA 100																						
136	140,00	LOTES COM TESTADAS P/ AV. ABRAÃO PASMANIK																						
137	12,35	97	70																					
138	7,15	178																						
139	110,00	FASE II LOTEAMENTO PORTAL DO PARQUE (QUADRAS 01 A 21)																						
140	7,80	ASSOCIAÇÃO CAMPESTRE DE TÊNIS																						
143	11,70	JARDIM TROPICAL																						
144	58,50	DISTRITO INDUSTRIAL JOSÉ MARQUES																						

*K*



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

## Estado de Mato Grosso do Sul

### Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 35

SETOR	VALOR RS	CHÁCARAS E LOTEAMENTO EXTERNOS QUADRILÁTERO PRINCIPAL																											
145	42,25	CONJUNTO HABITACIONAL RANDOLFO JARETA																											
146	97,50	1	2	3	4																								
147	94,25	5	6	7	8																								
148	42,25	1	2	3																									
149	58,50	6	5	4																									
150	55,25	7	8	10	9	11																							
152	136,50	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12																
153	6,50	4																											
154	7,15	CH 81																											
155	32,50	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	20A	29A	29					
156	19,50	11A	21	22	23	24	25	26	27	28	30	31	32	33	34	35	36	37	A										
157	16,25	41	42	43	44	B	45	C	48	49	77	50	51	52	53	54	55	56											
158	13,00	DISTRITO NOVA CASA VERDE	30A	38	38B	39	40	38A	46A	46	47	AREA VERDE		79	78	57	58	59	60	61	82	62	63	64					
			65	66	81	67	68	69	70	71	80	72	73	74	75	76													
159	32,50	LOTEAMENTO JD. PRIMAVERA - ROYAL DO PARK	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23				
			24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38												
160	100,00	PORTAL DO PARQUE	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15	A16	A17	A18	A19	A20	A21	A22	A23				
			A24	A25	A26	A27	A28	A29	A30	A31	A32	A33																	



# PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul  
Governo Municipal

Decreto 1.663/2015 p. 36

## ANEXO V Tabelas de Alíquotas

IMÓVEIS EDIFICADOS		
FAIXA	ALÍQUOTA %	INTERVALO DO VALOR VENAL - R\$
1	0,3	Até 30.000,00
2	0,45	No que exceder a 30.000,00 até 60.000,00
3	0,6	No que exceder a 60.000,00 até 85.000,00
4	0,7	No que exceder a 85.000,00 até 120.000,00
5	0,8	No que exceder a 120.000,00 até 150.000,00
6	0,9	No que exceder a 150.000,00 até 170.000,00
7	1	No que exceder a 170.000,00

IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS		
FAIXA	ALÍQUOTA %	INTERVALO DO VALOR VENAL - R\$
1	0,7	Até 30.000,00
2	1,2	No que exceder a 30.000,00 até 60.000,00
3	1,6	No que exceder a 60.000,00 até 85.000,00
4	2,0	No que exceder a 85.000,00