



LEI COMPLEMENTAR Nº 359/2021

“Aprova a nova planta de valores genéricos e a tabela de preços para embasamento do valor venal dos IMÓVEIS URBANOS para efeito de cálculos de IPTU e ITBI e dá outras providências.”

O PREFEITO DE CACHOEIRINHA, ESTADO DO TOCANTINS,

Faço saber a todos os seus habitantes que a Câmara Municipal de Cachoeirinha aprovou, e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Fica aprovada a Planta Genérica de Valores - PGV, para os imóveis situados na zona urbana e de expansão urbana do Município de Cachoeirinha - TO, na determinação da base de cálculo do IPTU e ITBI, constituída pelas tabelas constantes no Mapa Genérico de Valores - Anexo Próprio I desta Lei, destinado à avaliação dos imóveis para fins de apuração do valor venal.

§1º - O valor venal, apurado, será o atribuído ao imóvel para o dia 1º de janeiro do exercício a que se referir o lançamento.

§2º - Não sendo expedida a Planta Genérica de Valores - PGV, os valores venais dos imóveis poderão ser atualizados anualmente, através de Decreto, com base nos índices oficiais de atualização monetária divulgados pelo Governo Federal.

Art. 2º. O Planta Genérica de Valores - PGV é composta da Planta Genérica de Valores de Terrenos - PGV-T, a Planta Genérica de Valores de Construção - PGV-C e a Planta Genérica de Fatores de Correção - PG-FC que fixarão, respectivamente, os Valores Unitários de Metros Quadrados de Terrenos - Vu-Ts, os Valores Unitários de Metros Quadrados de Construções - Vu-Cs e os Fatores de Correções de Terrenos - FC-Ts, Fatores de Correções de Construções - FC-Cs.

Parágrafo único. Quando o logradouro não estiver na Lei própria, o valor do m² do terreno deverá ser considerado, para cálculo do valor venal territorial, a média do valor dos logradouros do entorno.

Art. 3º. O Valor Venal de Terreno - VV-T resultará da multiplicação da Área Total de Terreno - AT-T pelo correspondente Valor Unitário de Metro Quadrado de Terreno - Vu-T e pelos Fatores de Correção de Terreno - FC-Ts, previstos no Planta Genérica de Valores - PGV, aplicáveis de acordo com as características do terreno, conforme a fórmula abaixo:

$$VV-T = (AT-T) \times (Vu-T) \times (FC-Ts)$$

§1º - No cálculo do Valor Venal de Terreno - VV-T, no qual exista prédio em condomínio, será considerada a Fração Ideal de Área Construída - FI-AC correspondente a cada unidade autônoma, conforme a fórmula abaixo:

$$FI-AC = \frac{ATC-UA}{ATC}$$

Onde:

FI-AC = Fração Ideal de Área Construída

ATC-UA = Área Total Construída da Unidade Autônoma

ATC = Área Total Construída do Condomínio



§2º - Para cálculo do Valor Venal de Terreno - VV-T relativo às glebas “chácaras”, utilizar-se-á a tabela do fator de correção de glebas.

Art. 4º. O Valor Venal de Construção - VV-C resultará da multiplicação da Área Total de Construção - AT-C pelo Valor Unitário de Metro Quadrado de Construção - Vu-C e pelos Fatores de Correção de Construção - FC-Cs, previstos no Planta Genérica de Valores - PGV, aplicáveis de acordo com as características da Construção, conforme a fórmula abaixo:

$$VV-C = (AT-C) \times (Vu-C) \times (FC-Cs)$$

Art. 5º. A Área Total de Construção - AT-C será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou, no caso de pilotis, da projeção do andar superior ou da cobertura, computando-se também a superfície das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento.

§1º - Os porões, terraços e piscinas serão cadastrados, individualmente, apurados segundo as fórmulas de cálculos das construções e o seu valor será somado ao valor da unidade principal.

§2º - Os terraços, quando não cobertos com laje de concreto, deverão ser enquadrados no Tipo “Telheiro”, da Tabela de Preço de Construção – TPC (Valor Unitário do Metro Quadrado de Construção - VU-C), conforme regulamentado pela Lei própria.

§3º - No caso de cobertura de postos de serviços e semelhantes, será considerada como área construída a sua projeção sobre o terreno.

§4º - As edificações condenadas ou em ruínas e as construções de natureza temporária ou inacabadas não serão consideradas como área edificada.

Art. 6º. No cálculo da Área Total de Construção - AT-C, no qual exista prédio em condomínio, será acrescentada, à Área Privativa de Construção - AP-C de cada unidade, a parte correspondente das Áreas Construídas Comuns – ACC em função de sua Quota-Parte - QP.

Parágrafo único. A Quota-Parte de Área Construída Comum - QP-ACC, correspondente

$$QP-ACC = \frac{(ATC-CC) \times (ATC-UA)}{ATC}$$

Onde:

QP-ACC = Quota-Parte de Área Construída Comum

ATC-CC = Área Total Comum Construída do Condomínio

ATC-UA = Área Total Construída da Unidade Autônoma

ATC = Área Total Construída do Condomínio

a cada unidade autônoma, será calculada conforme a fórmula abaixo:

Art. 7º. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU será calculado através da multiplicação do Valor Venal do Imóvel – VVI com a Alíquota Correspondente - ALC, conforme a fórmula abaixo:

$$IPTU = VVI \times ALC$$



GOVERNO MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA – TO

CNPJ: 25.064.064/0001-87

AV. 21 de Abril, nº 1525 – Centro,
CEP: 77915-000-FONE: (63) 3437-1248



Art. 8º. O Valor Venal do Imóvel - VVI–, no qual não exista prédio em condomínio, será calculado através somatório do Valor Venal do Terreno - VV-T com o Valor Venal da Construção - VV-C, conforme a fórmula abaixo:

$$VVI = (VV-T) + (VV-C)$$

Art. 9º. O Valor Venal do Imóvel - VVI, no qual exista prédio em condomínio, será calculado através somatório do Valor Venal do Terreno - VV-T, multiplicado pela Fração Ideal de Área Construída - FI-AC, com o Valor Venal da Construção - VV-C correspondente a cada unidade autônoma, conforme a fórmula abaixo:

$$VVI = (VV-T \times FI-AC) + (VV-C)$$

Art. 10º. As Alíquotas Correspondentes são definidas no art. 97 do Código Tributário Municipal, respectivamente.

Parágrafo Único. Poderão ser aplicados descontos na alíquota, conforme estabelecido no Código Tributário Municipal.

Art. 11º. As tabelas de pontuação dos elementos construtivos, o intervalo de categorias e respectivos fatores aplicáveis “anexo II” serão utilizados para correção da alíquota.

Art. 12º. Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a sua publicação.

Art. 13º. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 274/2015.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA, ESTADO DO TOCANTINS, aos 23 de dezembro de 2021.

Paulo Macêdo Damacena
Prefeito Municipal

Paulo Macêdo Damacena
Prefeito Municipal
Cachoeirinha - TO



ANEXO PRÓPRIO I

MAPA GENÉRICO DE VALORES – MGV

1. TP-T: TABELA DE PREÇO DE TERRENO

VU-T: VALOR UNITÁRIO DE METRO QUADRADO DE TERRENO POR LOGRADOURO

2. TP-C: TABELA DE PREÇO DE CONSTRUÇÃO

VU-C: VALOR UNITÁRIO DO METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO

3. TFC-CS: TABELA DE FATOR DE CORREÇÃO DE CONSTRUÇÃO

DESCONTOS NA ALÍQUOTA

4. TABELA DE PONTUAÇÃO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

5. TABELA DE INTERVALO DE CATEGORIA

6. TABELA DE CATEGORIA DAS EDIFICAÇÕES, EM FUNÇÃO DA ALTURA DA UNIDADE

7. TABELA DE CATEGORIA DAS EDIFICAÇÕES, EM FUNÇÃO DA CONSERVAÇÃO





GOVERNO MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA – TO
CNPJ: 25.064.064/0001-87
AV. 21 de Abril, nº 1525 – Centro,
CEP: 77915-000-FONE: (63) 3437-1248



MAPA GENÉRICO DE VALORES – MGV

1. TP-T: TABELA DE PREÇO DE TERRENO

VU-T: VALOR UNITÁRIO DE METRO QUADRADO DE TERRENO POR LOGRADOURO

Código	Nome do Logradouro	Valor em UFM
		Preço por m2
		VAGO
17123	ZONA 1 - Setor Bela Vista, começa no trevo da Rodovia BR 230, até as Três Bocas, na Borracharia do João Borracheiro, parte final da Rua das Palmeiras.	27,78
17124	ZONA 2 - Setor Rebojo ou JK, começa nas Três Bocas, a partir da Borracharia do João Borracheiro, parte inicial da Rua da Bandeira, até a casa do Alvecino (popular aroeira), ao lado da Prefeitura.	27,78
17125	ZONA 3 - Setor Central começa na Prefeitura, Vila Popular, Rua Cônego João Lima, Rua 21 de Abril, Rua Siqueira Campos, Rua do Campo e demais Ruas vicinais e transversais, até o Cônego Cachoeirinha, na ponte de acesso à saída para a cidade de Ananás.	41,67
17126	Zona 4 – Loteamento Adão Barbosa da Silva	27,78



2. PARÂMETROS PARA CÁLCULO DO VALOR VENAL DO TERRENO

Foi considerado para o cálculo do valor venal do terreno pelo produto dos fatores:

- I. **G** – fator geométrico, função da área (A), da testada (T) e da profundidade padrão (P), determinado pela fórmula:

$$G = \frac{(AT)^{\frac{1}{2}}}{P} \quad \dots \quad G = \sqrt{\frac{AT}{P}}$$

Profundidade padrão considerada = 30 metros

- II. **K** – fator de valorização dos terrenos, dado em reais se obtém pela divisão da média dos valores observados do mercado imobiliário para determinada zona pelo fator geométrico do terreno padrão, da seguinte forma:

$K = \frac{M}{G_p}$ onde:

G_p

K = fator de valorização;

M = média dos valores observados;

G_p = fator geométrico do terreno padrão.

Terreno padrão considerado = 12 x 30 metros



GOVERNO MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA – TO

CNPJ: 25.064.064/0001-87

AV. 21 de Abril, nº 1525 – Centro,

CEP: 77915-000-FONE: (63) 3437-1248



- III. E – fator de esquina, refere-se à situação do terreno em relação à quadra sendo função do número de frentes que tenha o terreno:

Nº DE FRENTES	FATOR DE CORREÇÃO
1 Testada	1,0
2 Testadas	1,2
3 Testadas	1,5
4 Testadas ou mais	2,0

- IV. C – fator de correção topográfica, função das condições topográficas e pedológicas do terreno:

ÍTEM	TOPOGRAFIA/PEDOLÓGIA DO TERRENO	FATOR DE CORREÇÃO
		1,0
1	Plano	0,9
2	Aclive	0,8
3	Declive	0,8
4	Topografia Irregular	0,8
5	Dimensões Irregulares	0,8
6	Encravado	0,7
7	Combinações 1, 2, 3 e 4	0,7
8	Rochoso	0,6
9	Alagado	0,5
10	Mangue	0,7
11	Inundável	0,5
12	Combinações 6, 7, 8 e 9	0,5

- V. D – fator de correção de glebas “chácaras” em função da área m²:

GLEBA		FATOR
>=20.000	<=30.000	0,90
>30.000	<=40.000	0,95
>40.000	<=50.000	0,80
>50.000		0,75



2. TP-C: TABELA DE PREÇO DE CONSTRUÇÃO

VU-C: VALOR UNITÁRIO DO METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO

Valores em UFM

TIPO / SUB-TIPO	PRECÁRIO	POPULAR	MÉDIO	FINO	LUXO
Casa	121,87	213,28	338,54	430,56	551,75
Apartamento	-	213,28	338,54	430,56	551,75
Escritório	-	213,28	338,54	430,56	551,75
Loja	-	213,28	338,54	430,56	551,75
Galpão	66,23	115,90	183,96	305,14	367,81
Telheiro	33,09	57,92	91,93	-	-
Industria	-	213,28	338,54	430,56	798,38
Especial	-	252,80	401,27	459,74	919,55

3. TFC-CS: TABELA DE FATOR DE CORREÇÃO DE CONSTRUÇÃO

TIPOS	SUB-TIPOS	FATOR DE CORREÇÃO
1. Casa Residencial	1.1. alinhada/isolada	1,0
	1.2. alinhada/superposta	1,0
	1.3. alinhada/geminada	0,9
	1.4. alinhada/conjugada	0,9
	1.5. recuada/isolada	1,0
	1.6. recuada/superposta	1,0
	1.7. recuada/conjugada	0,9
	1.8. recuada/geminada	0,9
	1.9. recuada/fundos	0,8
2. Apartamento	2.1. de frente	1,0
	2.2. de fundos	0,95
3. Escritório	3.1. conjunto	1,1
	3.2. sala	1,0
4. Loja	4.1. com residência	1,1
	4.2. sem residência	1,0
5. Galpão	-	1,0
6. Telheiro	-	1,0
7. Industrial	-	1,0
8. Especial	-	1,0

4. TABELA DE CATEGORIA DAS EDIFICAÇÕES, EM FUNÇÃO DA ALTURA DA UNIDADE

LOCALIZAÇÃO DA UNIDADE		FATOR
COM ELEVADOR	SUBSOLO	0,9
	TÉRREO	1,0
	SOBRELOJAS	1,0
	1º AO 3º ANDAR	1,05



GOVERNO MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA – TO

CNPJ: 25.064.064/0001-87

AV. 21 de Abril, nº 1525 – Centro,

CEP: 77915-000-FONE: (63) 3437-1248



SEM ELEVADOR	ACIMA DO 3º ANDAR	1,05
	COBERTURA	1,1
	SUBSOLO	0,9
	TÉRREO	1,0
	SOBRELOJAS	1,0
	1º AOS 3º ANDAR	0,95

5. TABELA DE CATEGORIA DAS EDIFICAÇÕES, EM FUNÇÃO DA CONSERVAÇÃO

CONSERVAÇÃO	FATOR
NOVO	1,0
BOM	0,8
REGULAR	0,6
MAU	0,4

6. TABELA DE OBSOLESCÊNCIA

OBSOLESCÊNCIA	FATOR
0 a 5 anos	1,00
6 a 10 anos	0,95
11 a 20 anos	0,90
21 a 30 anos	0,85
Mais de 30 anos	0,80

**GOVERNO MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA – TO****CNPJ: 25.064.064/0001-87**

AV. 21 de Abril, nº 1525 – Centro,

CEP: 77915-000-FONE: (63) 3437-1248

**ANEXO II - DESCONTOS NA ALÍQUOTA****7. TABELA DE PONTUAÇÃO DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS****CASA**

CATEGORIA		Precário	Popular	Médio	Fino	Luxo
REVESTIMENTO	Externo	4,0	12,0	20,4	27,2	37,5
	Interno	4,0	12,0	20,4	27,2	37,5
ACABAMENTO	Externo	1,5	3,5	6,0	8,0	13,5
	Interno	1,5	3,5	6,0	8,0	14,0
	Piso	5,0	16,0	27,0	36,0	52,5
	Forro	4,0	10,0	13,5	18,0	17,5
INSTALAÇÕES	Elétrica	7,0	14,0	18,6	24,8	27,5
	Sanitária	2,0	6,0	10,2	13,6	22,5
OUTROS ELEMENTOS	Estrutura	60,0	92,0	118,2	158,0	165,0
	Cobertura	6,0	14,0	25,5	34,0	47,5
	Esquadrias	5,6	17,0	33,9	45,2	65,0
TOTAL		100,0	200,0	300,0	400,0	500,0

APARTAMENTOS

CATEGORIA		Precário	Popular	Médio	Fino	Luxo
REVESTIMENTO	Externo	-	13,0	22,8	30,4	41,3
	Interno	-	13,0	22,8	30,4	41,2
ACABAMENTO	Externo	-	3,5	6,7	9,0	16,3
	Interno	-	3,5	6,8	9,0	16,2
	Piso	-	12,4	23,1	30,8	42,5
	Forro	-	8,8	9,0	12,0	10,0
INSTALAÇÕES	Elétrica	-	16,4	21,6	28,8	32,5
	Sanitária	-	7,0	14,1	18,8	27,5
OUTROS ELEMENTOS	Estrutura	-	72,0	95,4	127,0	140,0
	Cobertura	-	2,0	4,5	6,0	10,0
	Esquadrias	-	14,4	27,3	36,6	55,0
	Elevador	-	34,0	45,9	61,2	67,5
TOTAL		0,0	200,0	300,0	400,0	500,0

ESCRITÓRIO

CATEGORIA		Precário	Popular	Médio	Fino	Luxo
REVESTIMENTO	Externo	-	12,8	21,3	28,4	38,5
	Interno	-	12,8	21,3	28,4	39,0
ACABAMENTO	Externo	-	3,0	5,7	7,8	12,0
	Interno	-	3,0	6,0	7,8	12,0
	Piso	-	12,6	22,2	29,6	34,0
	Forro	-	6,4	9,9	12,0	14,0
INSTALAÇÕES	Elétrica	-	14,4	19,8	26,4	29,0
	Sanitária	-	4,0	7,8	10,4	18,5
OUTROS ELEMENTOS	Estrutura	-	74,0	96,3	128,4	135,0
	Cobertura	-	2,4	4,5	6,0	8,5
	Esquadrias	-	14,6	28,8	38,4	52,5
	Elevador	-	40,0	57,3	76,4	107,0
TOTAL		0,0	200,0	300,0	400,0	500,0

**GOVERNO MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA – TO****CNPJ: 25.064.064/0001-87**

AV. 21 de Abril, nº 1525 – Centro,

CEP: 77915-000-FONE: (63) 3437-1248

**LOJA**

CATEGORIA		Precário	Popular	Médio	Fino	Luxo
REVESTIMENTO	Externo	4,0	11,0	19,0	25,0	34,0
	Interno	5,0	12,0	20,0	27,0	36,0
ACABAMENTO	Externo	1,5	4,0	5,0	7,0	12,0
	Interno	1,5	4,0	7,0	9,0	13,0
	Piso	2,0	6,0	15,0	20,0	27,5
	Forro	1,5	2,0	6,0	8,0	12,5
INSTALAÇÕES	Elétrica	6,0	14,0	24,0	32,0	35,0
	Sanitária	1,0	3,0	6,0	8,0	10,0
OUTROS ELEMENTOS	Estrutura	63,0	74,0	96,0	128,0	135,0
	Cobertura	7,5	18,0	30,0	40,0	55,0
	Esquadrias	7,0	18,0	33,0	44,0	65,0
		0,0	34,0	39,0	52,0	65,0
TOTAL		100,0	200,0	300,0	400,0	500,0

GALPÃO

CATEGORIA		Precário	Popular	Médio	Fino	Luxo
REVESTIMENTO	Externo	1,0	3,0	6,0	8,0	-
	Interno	1,0	3,0	6,0	8,0	-
ACABAMENTO	Externo	1,5	3,0	6,0	8,0	-
	Interno	1,5	3,0	6,0	8,0	-
	Piso	1,0	10,0	21,0	40,0	-
	Forro	1,0	2,0	3,0	4,0	-
INSTALAÇÕES	Elétrica	1,0	8,0	18,0	32,0	-
	Sanitária	1,0	4,0	6,0	8,0	-
OUTROS ELEMENTOS	Estrutura	68,0	126,0	180,0	228,0	-
	Cobertura	22,0	36,0	42,0	52,0	-
	Esquadrias	1,0	2,0	6,0	4,0	-
TOTAL		100,0	200,0	300,0	400,0	0,0

TELHEIRO

CATEGORIA		Precário	Popular	Médio	Fino	Luxo
REVESTIMENTO	Externo	0,5	2,0	3,0	-	-
	Interno	0,5	2,0	3,0	-	-
ACABAMENTO	Externo	0,5	1,0	1,5	-	-
	Interno	0,5	1,0	1,5	-	-
	Piso	1,0	10,0	21,0	-	-
	Forro	1,0	2,0	3,0	-	-
INSTALAÇÕES	Elétrica	1,0	8,0	18,0	-	-
	Sanitária	1,0	4,0	6,0	-	-
OUTROS ELEMENTOS	Estrutura	70,0	130,0	189,0	-	-
	Cobertura	23,0	38,0	48,0	-	-
	Esquadrias	1,0	2,0	6,0	-	-
TOTAL		100,0	200,0	300,0	0,0	0,0

**GOVERNO MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA – TO****CNPJ: 25.064.064/0001-87**

AV. 21 de Abril, nº 1525 – Centro,

CEP: 77915-000-FONE: (63) 3437-1248

**INDÚSTRIA**

CATEGORIA		Precário	Popular	Médio	Fino	Luxo
REVESTIMENTO	Externo	-	3,0	6,0	8,0	13,0
	Interno	-	3,0	6,0	8,0	12,0
ACABAMENTO	Externo	-	3,0	6,0	8,0	13,0
	Interno	-	3,0	6,0	8,0	12,0
	Piso	-	10,0	21,0	40,0	60,0
	Forro	-	2,0	3,0	4,4	5,0
INSTALAÇÕES	Elétrica	-	8,0	18,0	32,0	50,0
	Sanitária	-	4,0	6,0	8,0	20,0
OUTROS ELEMENTOS	Estrutura	-	126,0	180,0	228,0	250,0
	Cobertura	-	36,0	42,0	52,0	50,0
	Esquadrias	-	2,0	6,0	4,0	15,0
TOTAL		0,0	200,0	300,0	400,0	500,0

ESPECIAL

CATEGORIA		Precário	Popular	Médio	Fino	Luxo
REVESTIMENTO	Externo	-	15,3	26,9	35,8	45,8
	Interno	-	15,3	26,7	35,8	48,8
ACABAMENTO	Externo	-	4,1	7,9	10,6	20,6
	Interno	-	4,1	7,9	10,6	20,6
	Piso	-	15,6	27,2	37,4	47,4
	Forro	-	11,4	11,5	14,2	24,4
INSTALAÇÕES	Elétrica	-	20,6	25,6	33,2	43,0
	Sanitária	-	8,3	16,8	22,0	32,0
OUTROS ELEMENTOS	Estrutura	-	85,0	112,0	150,2	150,0
	Cobertura	-	3,3	5,3	7,2	17,4
	Esquadrias	-	17,0	32,2	43,0	53,0
TOTAL		0,0	200,0	300,0	400,0	500,0

8. TABELA DE INTERVALO DE CATEGORIA E FATOR APLICÁVEL – (Desconto na alíquota)

		CATEGORIA	PONTOS	FATOR
		Precário	Até 150,0	0,6
a) Casa – Loja Outros	-	Popular	de 150,1 a 250,0	0,7
		Médio	de 250,1 a 340,0	0,8
		Fino	de 340,1 a 430,0	0,9
		Luxo	de 430,1 a 500,0	1,0
b) Apartamento Escritório	e	CATEGORIA	PONTOS	FATOR
		Popular	Até 250,0	0,7
		Médio	de 250,1 a 340,0	0,8
		Fino	de 340,1 a 430,0	0,9
		Luxo	de 430,1 a 500,0	1,0