



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

LEI Nº 2.886/ 2012

**INSTITUI A NOVA PLANTA DE VALORES
GENÉRICOS DE TERRENOS, MODELOS DE
AVALIAÇÃO EM MASSA DOS IMÓVEIS E POLÍTICA
FISCAL RELACIONADA AO IPTU.**

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARAPIRACA/AL, no da atribuição que lhe confere o art. 51, inciso VI, da Lei Orgânica do Município.

Faço saber que o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a Planta de Valores Genéricos de terrenos, modelos de Avaliação em massa dos Imóveis.

§ 1º O valor venal do terreno (V_{vt}), construído ou não, resulta da multiplicação de sua área total (A_t), pelo valor do metro quadrado do lote padrão (V_{mq}), constante da tabela XXI, e pelos fatores de correção das Tabelas I a IX, aplicáveis conforme as circunstâncias peculiares do imóvel, de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{vt} = A_t \times V_{mq} \times F_{prof} \times F_{test} \times F_{forma} \times F$$

§ 2º Os elementos ou fatores de ponderação empregados na fórmula deste artigo são descritos a seguir:

- a) Fprof: fator de profundidade;
- b) Ftest: fator de testada;
- c) Fforma: fator de forma;
- d) Fsq: fator de situação na quadra;
- e) Ftop: fator de topografia;
- f) Fisup: fator de início da superfície principal;
- g) Fpedts: fator de pedologia;
- h) Fcter: fator de comercialização do terreno;
- i) Fmp: fator de melhoramentos públicos.

Art. 2º Considera-se valor unitário de referência do terreno referido no artigo anterior:

- a) o do trecho do logradouro da situação do imóvel;
- b) o do trecho do logradouro relativo à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, o que possuir o maior valor unitário;
- c) o do trecho do logradouro correspondente à servidão de passagem, no caso de terreno encravado.

§ 1º Os valores unitários de referência, antes de serem aplicados na fórmula de cálculo expressa no caput do artigo anterior, deverão ser homogeneizados em razão dos melhoramentos públicos à sua disposição e a situação paradigma do bairro onde o imóvel se localiza. A homogeneização se dá pela razão entre valor unitário de referência (numerador) e o fator de melhoramentos públicos



ESTADO DE ALAGOAS PREFEITURA DE ARAPIRACA

(denominador). O fator de melhoramentos públicos deve ser calculado em conformidade com o Art. 10 da presente Lei.

§ 2º Os logradouros ou trechos de logradouros que não constarem da Listagem de Valores (Tabela XXI), terão suas expressões numéricas unitárias fixadas em Decreto do Poder Executivo Municipal com base em estudos elaborados pela Secretaria Municipal de Economia e Finanças e em conformidade com o comportamento do mercado imobiliário.

§ 3º Aos valores unitários referentes a logradouros ou trechos de logradouros ainda não implantados - projetados simplesmente – será concedido desconto de até 20% (vinte por cento).

§ 4º Fazem parte da presente Lei os Anexos I e II, com os seguintes conteúdos:

- I – Anexo I – Tabelas I a XXI contendo os parâmetros para cálculo do IPTU;
- II – Anexo II – Planta de Valores Genéricos de Terrenos.

Art. 3º O lote padrão para efeito de cálculo dos fatores de profundidade e testada possui área de 200m² (duzentos metros quadrados), com testada de 8m (oito metros) e profundidade de 25m (vinte e cinco metros).

§ 1º Os fatores de profundidade (F_{prof}) e testada (F_{test}) serão calculados conforme condições e expressões definidas nas Tabelas I e II, respectivamente.

§ 2º A profundidade equivalente do terreno, para efeito de aplicação do fator de profundidade, é obtida mediante a divisão da área total pela testada principal, constantes no cadastro imobiliário.

§ 3º A profundidade do lote padrão terá um intervalo onde o fator de profundidade se igualará à unidade quando a profundidade equivalente do lote avaliado estiver nele contido. A profundidade mínima do lote padrão é de 20m (vinte metros) e a profundidade máxima do lote padrão é 30m (trinta metros).

Art. 4º O fator de forma (F_{forma}) é definido na Tabela III, conforme enquadramento do lote no cadastro imobiliário.

Parágrafo único. O fator de forma (F_{forma}) será igual à unidade enquanto a característica não compuser o cadastro imobiliário, e com preenchimento realizado a partir do recadastramento ou vistoria local.

Art. 5º O fator de situação (F_{sq}) na quadra é definido na Tabela IV, conforme enquadramento do lote no cadastro imobiliário e zona fiscal.

Parágrafo único. O zoneamento fiscal é dado em razão das faixas de valores unitários, em conformidade com a tabela XX.

Art. 6º O fator de topografia (F_{top}) é definido na Tabela V, conforme enquadramento do lote no cadastro imobiliário.

Art. 7º O fator de início da superfície principal (F_{isup}) é definido na Tabela VI, conforme enquadramento do lote no cadastro imobiliário.



ESTADO DE ALAGOAS PREFEITURA DE ARAPIRACA

Parágrafo único. O fator de início da superfície principal (F_{isup}) será igual a unidade enquanto a característica não compuser o cadastro imobiliário, e com preenchimento realizado a partir do recadastramento ou vistoria local.

Art. 8º O fator de pedologia (F_{ped}) é definido na Tabela VII, conforme enquadramento do lote no cadastro imobiliário.

Art. 9º O fator de comercialização do terreno (F_{cter}) será aplicado a terrenos construídos em função da zona fiscal em que o mesmo se enquadrar, conforme a Tabela VIII.

Parágrafo único. Para os casos em que o terreno não seja edificado, estiver com edificação em ruínas, parcialmente demolido, estiver com edificação em obra paralisada ou em andamento, o fator de comercialização do terreno (F_{cter}) será igual à unidade.

Art. 10. O fator de melhoramentos públicos (F_{mp}) será definido conforme fórmula constante da Tabela IX, e levará em consideração a Situação Paradigma do setor cadastral, que contém a indicação dos melhoramentos públicos existentes nestes locais.

§ 1º Para efeito deste artigo, deverão ser considerados os parâmetros determinados para os setores, conforme Tabela X em anexo.

§ 2º A Situação Paradigma compreende a ocorrência de equipamentos urbanos na maior parte do setor, assim considerados: rede de água, rede de energia elétrica, rede de iluminação pública, rede de drenagem pluvial, meio-fio/sargeta e pavimentação.

Art. 11. No cálculo do valor venal de terrenos, nos quais tenham sido edificados prédios compostos de unidades autônomas, além dos fatores de correção aplicáveis de conformidade com as circunstâncias, utilizar-se-á como parâmetro para o cálculo a medida da fração ideal com que cada um dos condôminos participa na propriedade condominial.

Art. 12. A definição do valor unitário de referência para avaliação de terrenos em condomínios horizontais será em conformidade com o disposto no Art. 2º, levando-se em consideração a gleba onde os mesmos estão inseridos.

Parágrafo único. A área e testada dos lotes de condomínios horizontais a serem utilizadas para avaliação são as definidas nas dimensões do sub-lote no cadastro imobiliário.

Art. 13. Os terrenos que tiverem área superior ao produto do dobro da testada padrão pelo dobro da profundidade máxima padrão terão os fatores de profundidade e testada (Tabelas I e II, respectivamente) substituídos pelo fator de gleba (F_g), em conformidade com a Tabela XI anexa.

§ 1º O fator de gleba será aplicado a todos os terrenos que se encontrarem na condição prevista no caput, excetuando-se aqueles que constituírem condomínios horizontais ou verticais, cujo índice de ocupação seja igual ou superior a 0,35. Para os condomínios onde o índice de ocupação for inferior, aplicar-se-á simplesmente o método citado no Art. 1º substituindo-se os fatores de testada (F_{test}) e, profundidade (F_{prof}) pelo fator de gleba (F_g).

§ 2º O índice de ocupação é obtido pela razão entre a área total construída do condomínio e a área do lote sobre o qual o mesmo esteja assentado.

Art. 14. O valor venal da construção (V_{vc}) resulta do produto da área construída bruta (A_{cb}) pelo valor unitário de metro quadrado de construção (C_r), pelo índice de ajuste do custo de reprodução



ESTADO DE ALAGOAS PREFEITURA DE ARAPIRACA

(I_{ajcr}), pelo fator de depreciação adequado, pelo fator de comercialização (F_{comp}), pelo fator de situação (F_{sit}) e pelo fator de condomínio vertical (F_{cv}), conforme a fórmula abaixo:

$$V_{vc} = A_{cb} \times C_r \times F_{dep} \times F_{comp} \times F_{sit} \times F_{cv}$$

Art. 15. A área construída bruta (A_{cb}) é a constante do cadastro imobiliário.

Art. 16. Cada unidade imobiliária será avaliada segundo suas características, que estão registradas no cadastro imobiliário.

Art. 17. O valor unitário do metro quadrado de construção (Custo de Reprodução - C_r) é de R\$ 954,24 (novecentos e cinquenta e quatro reais e vinte e quatro centavos), a ser corrigido anualmente como determinado nos parágrafos 1º e 2º do Art. 464 da Lei nº 2.342/2003 - Código Tributário Municipal.

Art. 18. O índice de ajuste do custo de reprodução é obtido em função do tipo de edificação e seu respectivo padrão construtivo. A Tabela XVI define os índices de ajuste do custo de reprodução.

Art. 19. O padrão construtivo das edificações será dado em razão das seguintes características:

- a) estrutura;
- b) cobertura;
- c) paredes;
- d) revestimento fachada principal; e
- e) área construída.

§ 1º As características construtivas citadas nas alíneas do caput receberão pesos em razão de suas respectivas modalidades, e em razão da área construída por tipologia. Os pesos para as características são descritos nas Tabelas XII e XIII.

§ 2º O padrão construtivo será dado em razão da pontuação obtida por tipologia construtiva, conforme Tabela XIV.

Art. 20. O fator de depreciação (F_{dep}) será definido em função da idade da edificação e em conformidade com a fórmula que segue:

$$F_{dep} = 0,50 + 0,50 \times \frac{(K - N)}{K}$$

onde:

K= vida útil da edificação (anos)
N= idade da edificação (anos)

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

- a) para edificação com estrutura em alvenaria, metálica ou concreto: cinquenta anos;
- b) para edificação com estrutura madeira: trinta e cinco anos.

§ 2º A idade das edificações será:



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA

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

§ 3º A idade da edificação será igualada a vida útil quando for, respectivamente, superior aos limites definidos nas alíneas “a” e “b” do parágrafo primeiro desse artigo.

§ 4º As unidades que não possuírem o ano de construção registrado no cadastro imobiliário terão a idade fixada em 5 (cinco) anos.

Art. 21. O fator de comercialização (F_{comp}) da edificação será definido em função do padrão construtivo da mesma, em conformidade com a Tabela XV anexa.

Art. 22. O fator de situação (F_{sit}) será diferente da unidade para as seguintes situações:

- a) 0,95 para apartamentos localizados no primeiro pavimento ou térreo do prédio, e
- b) 1,05 para coberturas.

Art. 23. O fator de condomínio vertical (F_{cv}) será aplicado para unidades que integram condomínios verticais, em conformidade com a Tabela XVII anexa. Para as demais unidades o fator será igual a unidade (1).

Art. 24. O valor venal do imóvel (V_{vi}) construído será apurado pela soma do valor venal do terreno (V_{vt}), obtido na forma dos artigos anteriores, com o valor venal da construção (V_{vc}), conforme a fórmula abaixo:

$$V_{vi} = V_{vt} + V_{vc}$$

Parágrafo único. Nos casos que houver mais de uma edificação no lote, será definida, para efeito de definição do valor de cada uma no respectivo imóvel, a fração ideal de terreno, proporcionalmente a área construída das mesmas.

Art. 25. Os valores unitários de referência de terrenos e edificações terão bandas que possibilitarão ajustes na avaliação dos imóveis quando se constatar que os valores dos imóveis determinados com base nos mesmos estejam destoando do comportamento do mercado imobiliário.

§ 1º Para os valores unitários de referência dos terrenos as bandas serão definidas por faixa de valores, conforme Tabela XVIII.

§ 2º Para os índices de ajuste do custo unitário de reprodução a banda será de 20% (vinte por cento), sendo 10%(dez por cento) para menos e 10% (dez por cento) para mais.

§ 3º Os percentuais para majoração ou minoração dos valores unitários de referência poderão ser gravados por lote no cadastro imobiliário, quando a constatação da distorção for específica, ou por trecho de logradouro, quando a constatação da distorção se der para todos os imóveis de um ou dos dois lados do trecho.

§ 4º Os percentuais gravados para majoração ou minoração dos valores de referência perderão efeito quando:



ESTADO DE ALAGOAS PREFEITURA DE ARAPIRACA

- a) características dos imóveis ou dos trechos de logradouros utilizadas nos procedimentos de avaliação sofrerem alterações;
- b) forem revisados os modelos de avaliação e valores unitários de referência, e
- c) se entender que o uso dos percentuais estejam distorcendo os valores dos imóveis.

Art. 26. A gravação dos percentuais de que trata o artigo anterior só poderá ser feito por funcionário da Administração Municipal autorizado.

Art. 27. O valor do IPTU será obtido multiplicando-se a alíquota pelo valor venal do imóvel (V_{vi}) e posteriormente dividindo-se este resultado por cem (100).

Art. 28. As alíquotas que serão utilizadas para efeito de obtenção do valor do IPTU serão definidas em função do imóvel construído ou não, conforme Tabela XIX.

Art. 29. Os imóveis, edificados ou não, que possuam passeio em toda a extensão que confronta com via pública pavimentada, terão uma redução de 5% (cinco por cento) no valor do IPTU.

Parágrafo único. Considera-se inexistente o passeio, quando em péssimo estado de conservação, ou quando construído em desacordo com a legislação específica.

Art. 30. Os imóveis edificados, ocupados ou não, que possuírem “habite-se”, terão uma redução de 5% (cinco por cento) no valor do IPTU, a partir do exercício fiscal de 2013.

§ 1º Os imóveis que possuem “habite-se” serão privilegiados com o desconto previsto neste artigo, desde que a situação da edificação esteja condizente com os dados registrados no processo de “habite-se”.

§ 2º Os imóveis que não possuem “habite-se”, uma vez regularizados, terão igualmente o desconto previsto neste artigo, a partir do ano seguinte ao ano da regularização.

Art. 31. Os terrenos que possuírem área de preservação permanente terão o valor do terreno reduzido a partir da multiplicação com o seguinte redutor:

$$R_{app} = 1 - \left(\frac{A_{pp} \times 0,8}{A_t} \right)$$

onde:

R_{app} = redutor de área de preservação permanente;

A_{pp} = área de preservação permanente;

A_t = área do terreno.

Parágrafo único. As áreas de preservação permanente, definidas por interesse do proprietário deverão ser confirmadas pelo título de propriedade.

Art. 32. Fica o Poder Executivo Municipal, considerando o Plano Diretor do Município e as políticas de desenvolvimento e expansão urbana que devem direcionar a ocupação e o uso do solo no Município de Arapiraca, autorizado a conceder redução de até:

I – primeiro ano de aplicação – redução de 60% (sessenta por cento) do valor apurado;

II – segundo ano de aplicação – redução de 50% (cinquenta por cento) do valor apurado;

III – terceiro ano de aplicação – redução de 40% (quarenta por cento) do valor apurado;



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

IV – quarto ano de aplicação – redução de 20% (vinte por cento) do valor apurado.

§ 1º A redução de que trata o caput do artigo poderá, a critério do Executivo Municipal, eleger os Setores Cadastrais relacionados na Tabela X que estarão beneficiados com o benefício fiscal.

§ 2º A redução de base de cálculo ora concedida não alcança o Imposto Sobre a Transmissão Onerosa de Bens imóveis – Inter Vivos, que terá como base de cálculo o Valor Venal o Imóvel – VVI, este sem quaisquer deduções.

§ 3º Findos os primeiros quatro anos, o valor apurado será pago integralmente pelo contribuinte.

Art. 33. Esta Lei, nos termos da Emenda Constitucional nº 42, de 31 de dezembro de 2003, entra em vigor noventa dias contados da sua publicação.

Prefeitura Municipal de Arapiraca, aos 27 dias do mês de dezembro de 2012

José Luciano Barbosa da Silva
Prefeito

Melânia Fontes de Deus Leão
Secretária M. de Administração e R. Humanos

A presente Lei foi publicada e registrada no Departamento Administrativo da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos, conforme os termos do Art. 9º do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias da Lei Orgânica do Município, aos 27 dias do mês de dezembro de 2012.

Maria Rosângela Brito Ferreira Silva
Responsável pelo Dept. Administrativo



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA

ANEXO I – Tabelas com parâmetros para cálculo do IPTU.

Tabela I	Fator de Profundidade (F_{prof})
Tabela II	Fator de Testada (F_{test})
Tabela III	Fator de Forma (F_{forma})
Tabela IV	Fator de Situação na Quadra (F_{sq})
Tabela V	Fator de Topografia (F_{top})
Tabela VI	Fator de Início de Superfície (F_{isup})
Tabela VII	Fator de Pedologia (F_{ped})
Tabela VIII	Fator de Comercialização do Terreno Construído (F_{cter})
Tabela IX	Fator de Melhoramentos Públicos (F_{mp})
Tabela X	Situação Paradigma por Setor Cadastral
Tabela XI	Fator de Gleba (F_g)
Tabela XII	Pesos das modalidades conforme característica construtiva
Tabela XIII	Pesos das modalidades conforme área construída por tipologia
Tabela XIV	Definição do padrão construtivo
Tabela XV	Fator de Comercialização da Edificação (F_{comp})
Tabela XVI	Relação de índices de ajuste do custo unitário de reprodução
Tabela XVII	Fator de Condomínio Vertical (F_{cv})
Tabela XVIII	Bandas de Valores
Tabela XIX	Alíquotas
Tabela XX	Zonas Fiscais
Tabela XXI	Listagem dos Valores Genéricos de Terrenos



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA I

FATOR DE PROFUNDIDADE (F_{prof})

Condição

$$Mi < f < Ma$$

$$\frac{Mi}{2} \leq f \leq Mi$$

$$Ma \leq f \leq 2 Ma$$

$$f < \frac{Mi}{2}$$

$$f > 2 Ma$$

Expressão

$$F_{prof} = 1$$

$$F_{prof} = \frac{(f)^{\frac{1}{2}}}{(Mi)^{\frac{1}{2}}}$$

$$F_{prof} = \frac{(Ma)^{\frac{1}{2}}}{(f)^{\frac{1}{2}}}$$

$$F_{prof} = 0,707$$

$$F_{prof} = 0,707$$

Onde:

F_{prof}	: Fator de profundidade
Mi	: Profundidade mínima do lote padrão
Ma	: Profundidade máxima do lote padrão
f	: Profundidade equivalente (s/a)
i	: Área do lote
i	: Testada principal do lote

Tabela 01 – Fator de Profundidade



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA II

FATOR DE TESTADA (F_{test})

Condição

$$\frac{ar}{2} \leq a \leq 2ar$$

$$a < \frac{ar}{2}$$

$$a > 2ar$$

Expressão

$$F_{test} = \frac{(a)^{\frac{1}{4}}}{(ar)^{\frac{1}{4}}}$$

$$F_{test} = 0,841$$

$$F_{test} = 1,189$$

onde:

a	: Testada do imóvel (m)
ar	: Testada de referência do lote padrão

Tabela 02 – Fator de Testada



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA III

FATOR FORMA (F_{sq})

Forma	Fator
Regular	1,00
Irregular	0,98

Tabela 03 – Fator Forma



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA IV

FATORES DE SITUAÇÃO NA QUADRA (F_{sq})

Situação na Quadra	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
Meio de quadra (1 frente)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Esquina / Mais de uma frente	1,15	1,12	1,07	1,02	1,01
Vila	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
Encravado	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Gleba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Favela	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Tabela 04 – Fatores de Situação na Quadra



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA V

FATOR DE TOPOGRAFIA (F_{top})

Topografia	Fator
Plano	1,00
Aclive	0,98
Declive	0,96
Irregular	0,94

Tabela 05 – Fator de Topografia



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA VI

FATOR DE INÍCIO DE SUPERFÍCIE PRINCIPAL (F_{isup})

Início da Superfície Principal	Fator
No nível	1,00
Abaixo do nível	0,95
Acima do nível	0,98

Tabela 06 – Fator de Início de Superfície Principal



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA VII

FATOR DE PEDOLOGIA (F_{ped})

Pedologia	Fator
Inundável	0,95
Firme	1,00
Alagado/Brejo- so/Mangue	0,90

Tabela 07 – Fator de Pedologia



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA VIII

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO DO TERRENO CONSTRUÍDO (F_{cter})

Zona Fiscal	Fator
1	1,17
2	1,08
3	1,00
4	0,90
5	0,80

Tabela 08 – Fator de Comercialização do Terreno Construído



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA IX

FATOR DE MELHORAMENTOS PÚBLICOS (F_{mp})

Equipamentos de Infra-Estrutura Urbana

1- Rede de Água	10% = 0,10
2- Rede de Energia Elétrica	15% = 0,15
3- Rede de Iluminação Pública	5% = 0,05
4- Rede de Drenagem	5% = 0,05
5- Pavimentação	20% = 0,20
6- Meio-fio/Sargeta	3% = 0,03

Fórmula:

$$F_{mp} = \frac{(1+RP)}{(1+SP)} + AP$$

onde:

RP:	Somatória dos pesos relativos aos melhoramentos disponíveis que coincidem com a situação paradigma.
SP:	Somatória dos pesos dos melhoramentos que representam a situação paradigma.
AP:	Somatória dos pesos dos melhoramentos disponíveis que não coincidem com a situação paradigma.



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA X

SITUAÇÃO PARADIGMA POR SETOR CADASTRAL

Bairros	Equipamentos						SP
	1	2	3	4	5	6	
Alto do Cruzeiro	S	S	S	S	S	S	0,58
Baixa Grande	S	S	S	N	N	N	0,30
Baixão	S	S	S	S	S	S	0,58
Boa Vista	S	S	S	N	N	N	0,30
Bom Sucesso	S	S	S	N	N	N	0,30
Brasília	S	S	S	S	S	S	0,58
Brasília	S	S	S	S	S	S	0,58
Cacimbas	S	S	S	S	S	S	0,58
Caititus	S	S	S	S	S	S	0,58
Canafístula	S	S	S	S	N	S	0,38
Capiatã	S	S	S	S	S	S	0,58
Cavaco	S	S	S	N	N	N	0,30
Centro	S	S	S	S	S	S	0,58
Eldorado	S	S	S	S	S	S	0,58
Guaribas	S	S	S	N	N	N	0,30
Itapoã	S	S	S	N	N	N	0,30
Jardim de Maria	S	S	S	S	N	S	0,38
Jardim Esperança	S	S	S	N	N	N	0,30
Jardim Tropical	S	S	S	N	N	N	0,30
João Paulo II	S	S	S	N	N	N	0,30
Manoel Teles	S	S	S	S	S	S	0,58
Massaranduba	S	S	S	N	N	N	0,30
Nova Esperança	S	S	S	N	N	N	0,30
Novo Horizonte	S	S	S	S	N	S	0,58
Olho D'Água dos Cazuzinhas	S	S	S	N	N	N	0,30
Ouro Preto	S	S	S	S	S	S	0,58
Pe Antônio Lima Neto	S	S	S	S	S	S	0,58
Planalto	S	S	S	N	N	N	0,30
Primavera	S	S	S	S	S	S	0,58
Santa Edwiges	S	S	S	S	S	S	0,58
Santa Esmeralda	S	S	S	S	N	S	0,38
Sen. Arnon de Melo	S	S	S	S	N	S	0,38
Sen. Nilo Coelho	N	N	N	S	N	S	0,08
Sen. Teotônio Vilela	S	S	S	S	S	S	0,58
São Luiz	S	S	S	S	N	S	0,38
São Luiz II	S	S	S	S	S	S	0,58
Verdes Campos	S	S	S	S	N	S	0,38
Zélia Barbosa Rocha	S	S	S	N	N	N	0,30

Tabela 10 – Situação Paradigma por Setor Cadastral

Equipamentos:

- 1- Rede de Água Potável
- 2- Rede Elétrica
- 3- Iluminação Pública
- 4- Rede Drenagem
- 5- Pavimentação
- 6- Meios Fio / Sargeta



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA XI

FATOR DE GLEBA (F_g)

Faixa de Área (m ²)	<i>r</i>				
	ZF 1	ZF 2	ZF 3	ZF 4	ZF 5
Maior que * até 2.000,00	0,75	0,70	0,68	0,66	0,64
Maior que 2.000,00 até 4.000,00	0,72	0,68	0,66	0,64	0,62
Maior que 4.000,00 até 7.000,00	0,68	0,65	0,63	0,61	0,59
Maior que 7.000,00 até 10.000,00	0,63	0,60	0,58	0,56	0,54
Maior que 10.000,00 até 20.000,00	0,58	0,51	0,49	0,47	0,45
Maior que 20.000,00 até 40.000,00	0,45	0,41	0,39	0,37	0,35
Maior que 40.000,00 até 60.000,00	0,35	0,31	0,29	0,27	0,25
Maior que 60.000,00	0,25	0,23	0,22	0,21	0,20

Tabela 11 – Fator Gleba

* O limite inferior da faixa corresponde ao produto do dobro da testada do lote padrão pelo dobro da profundidade máxima do lote padrão, conforme segue:

Limite Inferior: 960m²



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA XII

PESOS DAS MODALIDADES CONFORME CARACTERÍSTICA CONSTRUTIVA

Características	Modalidades					
	Pesos					
ESTRUTURA	Alvenaria	Madeira	Metálica	Concreto		
	23	22	24	25		
COBERTURA	Palha/Zinco	Cimento Amianto	Telha de Barro	Laje	Mista	
	5	9	10	13	9	
PAREDES	Sem	Taipa	Alvenaria	Madeira Simples	Concreto	
	2	4	14	8	16	
REVESTIM. FACHADA	Sem	Emboço	Reboco	Material Cerâmico	Madeira	Especial
	0	10	13	14	10	16

Tabela 12 – Pesos das Modalidades conforme característica construtiva



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA XIII

PESOS DAS MODALIDADES CONFORME ÁREA CONSTRUÍDA POR TIPOLOGIA

Tipologia	Padrão Construtivo				
	Intervalos de Área Construída (m ²)				
	Pesos				
CASA	Alto	Médio Alto	Médio	Médio Baixo	Baixo
	> 450	> 250 e ≤ 450	> 165 e ≤ 250	> 70 e ≤ 165	≤ 70
	30	25	20	15	10
CONSTRUÇÃO PRECÁRIA	Alto	Médio Alto	Médio	Médio Baixo	Baixo
	-	-	-	> 150	≤ 150
	-	-	-	12	5
APARTAMENTO	Alto	Médio Alto	Médio	Médio Baixo	Baixo
	> 350	> 200 e ≤ 350	> 100 e ≤ 200	< 100	-
	30	25	20	15	-
SALA COMERCIAL	Alto	Médio Alto	Médio	Médio Baixo	Baixo
	> 350	> 250 e ≤ 350	> 100 e ≤ 500	> 50 e ≤ 100	≤ 50
	30	27	25	22	20
LOJA	Alto	Médio Alto	Médio	Médio Baixo	Baixo
	> 1000	>500 e <1000	> 200 e ≤ 500	> 80 e ≤ 200	≤ 80
	30	25	23	20	18
GALPÃO	Alto	Médio Alto	Médio	Médio Baixo	Baixo
	-	-	>300	>100 e ≤300	≤100
	-	-	30	25	22
TELHEIRO	Alto	Médio Alto	Médio	Médio Baixo	Baixo
	-	-	>300	>100 e ≤300	≤100
	-	-	30	25	22
ESPECIAL	Alto	Médio Alto	Médio	Médio Baixo	Baixo
	> 500	>300 e ≤ 500	>150 e <300	>70 e ≤150	≤70
	30	25	20	15	10

Tabela 13 – Pesos das Modalidades Conforme Área Construída por Tipologia



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA XIV

DEFINIÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO

Tipologia	Padrão Construtivo				
	Alto	Médio Alto	Médio	Médio Baixo	Baixo
CASA	> 88	> 80 e ≤ 88	>72 e ≤ 80	> 66 e ≤ 72	≤ 66
CONSTRUÇÃO PRECÁRIA	-	-	-	> 65	≤ 65
APARTAMENTO	> 90	> 85 e ≤ 90	> 80 e ≤ 85	≤ 80	-
SALA COMERCIAL	> 92	> 89 e ≤ 92	> 80 e ≤ 89	> 75 e ≤ 80	≤ 75
LOJA	> 90	> 85 e ≤ 90	> 75 e ≤ 85	> 65 e ≤ 75	≤ 65
GALPÃO	-	-	> 85	> 70 e ≤ 85	≤ 70
TELHEIRO			> 65	> 53 e ≤ 65	≤ 53
ESPECIAL	> 90	> 85 e ≤ 90	> 75 e ≤ 85	> 65 e ≤ 75	≤ 65

Tabela 14 – Definição do Padrão Construtivo



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA XV

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (F_{comp})

Padrão Construtivo	Fator
1- Alto	1,00
2- Médio Alto	0,90
3- Médio	0,80
4- Médio Baixo	0,75
5- Baixo	0,65

Tabela 15 – Fator de Comercialização da Edificação



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA XVI

RELAÇÃO DE ÍNDICES DE AJUSTE DO CUSTO UNITÁRIO DE REPRODUÇÃO

Tipologia	Índices de Ajuste do Custo Unitário por Padrão Construtivo				
	Alto	Médio Alto	Médio	Médio Baixo	Baixo
Casa	1,1482	1,0078	0,7160	0,6464	0,4525
Construção Precária	-	-	-	0,2869	0,2266
Apartamento	1,0985	0,9739	0,7896	0,6442	0,5738
Sala Comercial	1,0061	0,8723	0,7415	0,5561	0,3892
Loja	1,0061	0,8723	0,7415	0,5561	0,3892
Galpão	-	0,6739	0,4833	0,3472	0,2933
Telheiro	-	0,4678	0,3472	0,2869	0,2266
Especial	1,1482	1,0078	0,7160	0,6464	0,4525

Tabela 16 – Relação de Índices do Ajuste do Custo Unitário de Reprodução



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA XVII

FATOR DE CONDOMÍNIO VERTICAL (F_{cv})

Padrão Construtivo	Fator
1- Alto	1,65
2- Médio Alto	1,65
3- Médio	1,60
4- Médio Baixo	1,60
5- Baixo	1,55

Tabela 17 – Fator de Condomínio Vertical



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA XVIII

BANDAS DE VALORES

Faixas de Valores (R\$)	Bandas	
	Limite Inferior (%)	Limite Superior (%)
Até 50,00	12	12
Acima de 50,00 até 100,00	15	15
Acima de 100,00 até 200,00	18	18
Acima de 200,00	20	20

Tabela 18 – Banda de Valores



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA XIX

Alíquotas (%)

Zona Fiscal	Não Edificado	Edificado
1	1,00	0,50
2	0,90	0,45
3	0,80	0,40
4	0,70	0,35
5	0,60	0,30

Tabela 19 – Alíquotas



**ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA DE ARAPIRACA**

TABELA XX

Zonas Fiscais

Zona Fiscal	Intervalos de Valores Unitários do Lote Padrão	
	Menor Valor (R\$)	Maior Valor (R\$)
1	200,01	□
2	100,01	100,00
3	60,01	100,00
4	25,01	60,00
5	0	25,00

Tabela 20 – Zonas Fiscais