



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

DECRETO Nº 863, DE 13 DE MARÇO DE 2026.

Aprova e institui a Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Rio Maria, Estado do Pará, estabelece normas e métodos para a avaliação em massa de imóveis urbanos para fins de apuração do Valor Venal do Imóvel e lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), promove a integração com o Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM), e define regras de transição e impugnação administrativa.

A **PREFEITA MUNICIPAL DE RIO MARIA**, Estado do Pará, no uso das atribuições legais e constitucionais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município de Rio Maria,

CONSIDERANDO que a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, em seus artigos 30, incisos I e III, e 156, inciso I e parágrafo 1º, inciso III, outorga aos Municípios a competência para instituir o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e para atualizar a sua base de cálculo por meio de decreto do Poder Executivo, desde que fundamentado em critérios técnicos estabelecidos em lei municipal;

CONSIDERANDO os princípios constitucionais da legalidade, da capacidade contributiva, da isonomia, da justiça fiscal, da vedação ao confisco, da eficiência administrativa, da razoabilidade, da transparência e da publicidade, os quais impõem ao Poder Público o dever de adequar a base de cálculo dos tributos sobre o patrimônio à realidade econômica e mercadológica contemporânea;

CONSIDERANDO as diretrizes estabelecidas pelo Código Tributário Nacional (Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966), que define o valor venal como a base de cálculo do IPTU e estabelece as normas gerais sobre o fato gerador, o lançamento e o processo administrativo fiscal;

CONSIDERANDO o regramento contido na Lei Complementar Municipal nº 64, de 28 de dezembro de 2017 (Código Tributário do Município de Rio Maria), com as alterações e inovações introduzidas pela Lei Complementar Municipal nº 128, de 24 de dezembro de 2025, as quais delinearão a sistemática de atualização da Planta Genérica de Valores, a integração ao Cadastro Territorial Multifinalitário, as regras de publicidade e o direito à impugnação do valor venal;

CONSIDERANDO os preceitos do Plano Diretor do Município de Rio Maria, instituído pela Lei Complementar Municipal nº 129, de 24 de dezembro de 2025, que



RIO MARIA

PODER EXECUTIVO

orienta o ordenamento territorial, o zoneamento urbano, a política de desenvolvimento sustentável e a aplicação de instrumentos indutores da função social da propriedade;

CONSIDERANDO a obrigatoriedade de observância rigorosa das normas técnicas de engenharia de avaliações, de modo específico a norma ABNT NBR 14653 e suas respectivas partes, que estabelecem os procedimentos de excelência, a precisão metodológica e o tratamento estatístico de dados de mercado para a determinação de valores referenciais de imóveis;

CONSIDERANDO as orientações normativas da Portaria do Ministério do Desenvolvimento Regional nº 3.242, de 9 de novembro de 2022, que aprova as diretrizes para a criação, a instituição e a atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) nos municípios brasileiros, consolidando uma base de dados georreferenciada e integrada;

CONSIDERANDO as diretrizes contidas na Nota Técnica CTAT nº 10/2025 da Confederação Nacional dos Municípios (CNM), que orienta os entes municipais quanto aos limites, fundamentos e procedimentos de atualização da Planta Genérica de Valores por ato do Poder Executivo, promovendo a segurança jurídica e a padronização das avaliações imobiliárias no território nacional;

CONSIDERANDO os resultados e as conclusões do Projeto Técnico de Elaboração de Planta Genérica de Valores do Município de Rio Maria, materializado por meio de análise de dados mercadológicos e transações do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) no período compreendido entre janeiro de 2021 e setembro de 2025, com a aplicação de metodologia estatística de avaliação em massa, conduzido sob a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº PA20251425207 por profissional técnico;

DECRETA:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Este Decreto aprova, institui e regulamenta a Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Rio Maria, Estado do Pará, que se constitui no instrumento técnico e normativo oficial de avaliação em massa dos imóveis inseridos nos limites territoriais do Município, com o propósito de subsidiar a apuração anual e periódica do Valor Venal do Imóvel para a efetivação do lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).



RIO MARIA

PODER EXECUTIVO

Art. 2º. A Planta Genérica de Valores possui a natureza jurídica de instrumento de gestão fiscal, territorial e urbanística, cuja finalidade primordial consiste em compatibilizar a base de cálculo do imposto patrimonial com a dinâmica socioeconômica e a realidade do mercado imobiliário local.

Parágrafo único. A aplicação dos critérios e valores da PGV vinculam integralmente os atos de constituição do crédito tributário relativos ao IPTU, assegurando a padronização, a objetividade, a equidade e a previsibilidade na exigência da prestação pecuniária por parte da Fazenda Pública Municipal.

Art. 3º. A base de dados, as tabelas de valores unitários, os mapas fiscais e as fórmulas matemáticas de que trata este Decreto produzirão seus efeitos jurídicos e financeiros a partir do primeiro dia do exercício fiscal de 2027, configurando este o exercício de referência inicial para o lançamento tributário parametrizado pela nova estrutura de avaliação em massa, em estrita obediência ao princípio da anterioridade de exercício e da anterioridade nonagesimal, conforme dispõe a Constituição da República.

CAPÍTULO II DOS CONCEITOS E DAS DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Art. 4º. Para a correta interpretação, aplicação e operacionalização das disposições contidas na Planta Genérica de Valores e na legislação tributária correlata do Município de Rio Maria, adotam-se, de forma padronizada e contemporânea, as seguintes definições e conceitos técnicos:

I - Valor Venal do Imóvel (VVI): a grandeza pecuniária que reflete a estimativa do preço pelo qual o bem imóvel, em condições normais de mercado, seria transacionado à vista entre partes não relacionadas, conhecedoras da situação da propriedade e livres de pressões externas, apurado mediante a aplicação das metodologias e fórmulas previstas neste Decreto;

II - Valor Venal do Terreno (VV-T): a parcela do Valor Venal do Imóvel correspondente exclusivamente à terra nua, apurada pela multiplicação da área do solo pelo respectivo valor unitário de referência e ajustada pelos fatores de correção incidentes sobre os atributos físicos, urbanísticos e locacionais do lote ou gleba;

III - Valor Venal da Construção (VV-C): a parcela do Valor Venal do Imóvel que corresponde às edificações e benfeitorias nele aderidas de forma permanente, calculada pela multiplicação da área construída pelo valor unitário correspondente à tipologia e ao padrão construtivo, ajustada pelos fatores de correção e depreciação física e funcional;



RIO MARIA

PODER EXECUTIVO

IV - Valor Unitário de Terreno (Vu-T): a expressão monetária de referência atribuída ao metro quadrado de solo em determinada localidade, definida por meio de métodos de inferência estatística aplicados a amostras de mercado, refletindo a valorização imobiliária do segmento territorial;

V - Valor Unitário de Construção (Vu-C): a expressão monetária de referência do custo de reedição ou de mercado atribuído ao metro quadrado de área construída, estratificado de acordo com a categoria de uso, a tipologia arquitetônica e o padrão de acabamento empregado na edificação;

VI - Setor Fiscal: a subdivisão administrativa do território municipal que agrupa bairros, loteamentos ou zonas urbanas que apresentam características socioeconômicas, infraestruturais e de valorização imobiliária homogêneas, facilitando a gestão cadastral e a aplicação da avaliação em massa;

VII - Logradouro: o espaço público oficialmente reconhecido, delineado e destinado à circulação de pessoas, veículos ou bens, que possua denominação própria, compreendendo ruas, avenidas, alamedas, travessas, praças e vias assemelhadas, servindo como elemento primário de endereçamento e de alocação de valor territorial;

VIII - Face de Quadra: o segmento do contorno de uma quadra urbana que confronta com um determinado logradouro, compreendido entre duas vias transversais ou pontos notáveis, cujo nível de infraestrutura e valorização baliza a definição do Valor Unitário de Terreno para os lotes lindeiros;

IX - Zona Homogênea de Valor: a porção do espaço urbano ou de expansão urbana delimitada a partir do agrupamento de áreas geográficas contíguas ou não, que compartilham os mesmos vetores de formação de preços imobiliários, permitindo a adoção de um indicador único de valor por metro quadrado;

X - Tipologia Construtiva: a classificação técnica da edificação fundamentada no uso a que se destina e no seu arranjo arquitetônico, organizando os imóveis em categorias como casas, apartamentos, lojas, galpões, indústrias, telheiros e estruturas especiais;

XI - Padrão Construtivo: a estratificação da qualidade técnica da edificação, determinada pelos materiais de acabamento empregados, pela complexidade estrutural, pelo projeto arquitetônico e pela disponibilidade de instalações acessórias, dividindo-se habitualmente em padrões popular, baixo, normal, alto e luxo;

XII - Estado de Conservação: a condição física atual da edificação, resultante da relação entre a qualidade de sua manutenção preventiva ou corretiva e a ação do tempo, classificada para fins de depreciação como nova, boa, regular, má ou em estado de ruína;



RIO MARIA

PODER EXECUTIVO

XIII - Idade da Construção: o lapso temporal decorrido desde a conclusão efetiva da obra, a expedição do respectivo alvará de habitabilidade ou a constatação de sua ocupação, utilizado como base para o cálculo da depreciação física ou funcional do imóvel ao longo de sua vida útil;

XIV - Fator de Correção: o coeficiente multiplicador numérico que tem a função de adequar o valor genérico do imóvel à sua realidade individual, majorando ou minorando a base de cálculo em virtude de características singulares como topografia, pedologia, situação na quadra, restrições legais ou melhoramentos públicos disponíveis;

XV - Fator de Depreciação: o coeficiente redutor aplicado sobre o Valor Venal da Construção com o objetivo de capturar a perda de valor econômico do bem em decorrência do desgaste físico natural de seus componentes, da obsolescência tecnológica ou da inadequação funcional;

XVI - Imóvel Edificado: a unidade territorial que contenha construção de caráter permanente, que possa servir para habitação, uso comercial, industrial, institucional ou para a prestação de serviços, independentemente da regularidade documental da obra perante a municipalidade;

XVII - Imóvel Não Edificado: o terreno, o lote ou a gleba desprovidos de construção permanente, incluindo aqueles que possuam apenas obras paralisadas, fundações, tapumes, construções de natureza provisória, edificações em estado de ruína irreparável ou estruturas que possam ser removidas sem destruição de sua essência;

XVIII - Imóvel de Uso Residencial: a edificação cuja destinação principal e predominante seja servir de moradia para pessoas ou famílias, abrigando a rotina da vida doméstica de forma permanente ou transitória;

XIX - Imóvel de Uso Misto: a unidade imobiliária que abriga, em uma mesma edificação ou no mesmo lote, de forma simultânea e independente, atividades de naturezas diferentes, sendo obrigatoriamente uma delas de caráter residencial e as demais de natureza comercial, prestação de serviços ou industrial de pequeno impacto;

XX - Imóvel de Uso Não Residencial: a propriedade edificada ou não edificada vocacionada exclusivamente ao desenvolvimento de atividades comerciais, industriais, financeiras, institucionais, de armazenagem, de prestação de serviços ou agropecuárias inseridas no perímetro urbano;

XXI - Gleba: a porção de terra nua que não tenha sido submetida a processo formal de parcelamento do solo urbano (loteamento ou desmembramento), caracterizando-se por amplas dimensões e por guardar as características originais de sua conformação, passível de receber urbanização futura;



RIO MARIA

PODER EXECUTIVO

XXII - Benfeitorias: as obras, as instalações, os melhoramentos e os acréscimos realizados de forma permanente no terreno pelo proprietário, pelo possuidor ou pelo poder público, com a intenção de conservar o bem, melhorar sua utilidade ou embelezá-lo, agregando valor à propriedade;

XXIII - Condomínio Edilício: o conjunto imobiliário composto por partes de propriedade exclusiva (unidades autônomas) e por partes de propriedade comum dos condôminos, submetido a regramento jurídico próprio no qual a fração ideal do solo vincula-se de forma inseparável à respectiva unidade edificada;

XXIV - Fração Ideal de Terreno Comum (FI-TC): a quota percentual indivisível que cada proprietário de unidade autônoma detém sobre a totalidade do terreno e sobre as áreas de uso comum do condomínio, expressa em forma decimal ou ordinária e essencial para a atribuição correta do valor da terra a cada apartamento ou sala comercial;

XXV - Quota-Parte de Área Construída Comum (QP-ACC): a medida em metros quadrados correspondente à proporção de responsabilidade de cada unidade autônoma sobre as edificações de uso compartilhado do condomínio, como corredores, portarias, áreas de lazer e guaritas, a qual deve ser somada à área privativa para a obtenção da área total tributável da construção;

XXVI - Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM): o sistema estruturado e informatizado de informações geoespaciais e tabulares que integra dados físicos, jurídicos, fiscais, ambientais e socioeconômicos dos imóveis, operando como plataforma central de gestão pública interoperável, na qual cada parcela territorial recebe identificação única e dinâmica;

XXVII - Avaliação em Massa: a prática técnica, pautada em métodos estatísticos e econométricos, que tem por fim estimar o valor de um universo de propriedades imobiliárias em uma determinada data de referência, utilizando procedimentos padronizados, análises de mercado, modelagem de dados e testes rigorosos de precisão;

XXVIII - Memorial Metodológico: o documento técnico de engenharia de avaliações que descreve de modo analítico o processo de construção da Planta Genérica de Valores, explicitando o tratamento das variáveis, a coleta da amostra, a formulação dos modelos matemáticos, os testes de validação estatística e a fundamentação dos resultados encontrados;

XXIX - Dados Discrepantes (Outliers): as observações amostrais coletadas no mercado imobiliário que se distanciam de forma atípica e severa da tendência central dos demais dados, as quais devem ser tratadas ou excluídas da análise estatística para evitar distorções graves no modelo de apuração de valores em massa.



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

CAPÍTULO III

DA ESTRUTURA FORMAL DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Art. 5º. A Planta Genérica de Valores do Município de Rio Maria é um sistema integrado de bases de dados e parâmetros de cálculo, composta obrigatoriamente pelos seguintes blocos estruturais que interagem de modo simultâneo para a composição do valor patrimonial:

I - Planta Genérica de Valores de Terrenos (PGV-T): o componente que estabelece os Valores Unitários de Metro Quadrado de Terreno (Vu-Ts) para todas as áreas urbanas, de expansão urbana e núcleos consolidados, representados em listagens ou representações cartográficas associadas às faces de quadra, aos logradouros, aos setores fiscais ou às zonas homogêneas de valor;

II - Planta Genérica de Valores de Construções (PGV-C): o componente que estabelece os Valores Unitários de Metro Quadrado de Construção (Vu-Cs), discriminados de maneira matricial em razão das tipologias arquitetônicas e dos diversos padrões construtivos identificados no município;

III - Planta Genérica de Fatores de Correção (PG-FC): o componente matemático que fixa os multiplicadores de homogeneização, englobando os Fatores de Correção de Terreno (FC-Ts) e os Fatores de Correção de Construção (FC-Cs), destinados a individualizar a avaliação de acordo com atributos topográficos, situação espacial, nível de conservação e desgaste decorrente da idade das benfeitorias;

IV - Mapas, quadros, tabelas, fórmulas e anexos metodológicos indispensáveis, que materializam e operacionalizam as disposições normativas deste Decreto e garantem a fiel execução do projeto técnico referenciado em seu preâmbulo.

CAPÍTULO IV

DAS FÓRMULAS LEGAIS OBRIGATÓRIAS E DA METODOLOGIA DE CÁLCULO

Art. 6º. A apuração do valor venal do imóvel, para fins de determinação da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), será efetuada mediante a aplicação de fórmulas matemáticas padronizadas, definidas neste Decreto e em seus anexos técnicos, devendo o sistema informatizado de administração tributária do Município ser obrigatoriamente parametrizado de modo a incorporar, processar e executar, de forma integral e vinculada, as expressões de cálculo estabelecidas neste artigo e nas disposições normativas correlatas.

§ 1º. O Valor Venal do Terreno (VV-T) será apurado pelo produto da área do solo pelo valor unitário correspondente à sua localização, ajustado pelos fatores de correção incidentes, nos termos da expressão:



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

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

Onde:

VV-T: Valor Venal do Terreno;

AT-T: Área Total do Terreno, medida em metros quadrados;

Vu-T: Valor Unitário de Metro Quadrado de Terreno, estabelecido na PGV-T;

FC-Ts: Produtório dos Fatores de Correção de Terreno (topografia, pedologia, situação etc.).

§ 2º. O Valor Venal da Construção (VV-C) será apurado pelo produto da área edificada pelo valor unitário da respectiva tipologia e padrão, ajustado pelos fatores pertinentes, segundo a expressão:

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

Onde:

VV-C: Valor Venal da Construção;

AT-C: Área Total de Construção, medida em metros quadrados;

Vu-C: Valor Unitário de Metro Quadrado de Construção, fixado na PGV-C;

FC-Cs: Produtório dos Fatores de Correção de Construção (conservação, idade etc.).

§ 3º. Para os imóveis que não se enquadram no regime de condomínio edilício, o Valor Venal do Imóvel (VVI) corresponderá ao somatório simples do valor da terra e do valor da edificação, representado pela fórmula:

$$\mathbf{VVI = (VV-T) + (VV-C)}$$

§ 4º. Para as unidades imobiliárias inseridas em condomínio edilício, sejam elas apartamentos, salas comerciais, lojas em galerias ou assemelhados, o Valor Venal do Imóvel agregará as frações ideais correspondentes ao solo e às áreas de uso comum, processando-se de acordo com a fórmula:



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

$$\text{VVI} = (\text{VV-T} + \text{FI-TC}) + (\text{VV-C} + \text{QP-ACC})$$

Art. 7º. A aferição e a distribuição das parcelas correspondentes às áreas comuns dos condomínios edilícios, para a correta aplicação da fórmula descrita no §4º do artigo 6º, observarão o seguinte regramento matemático e conceitual:

I - A Fração Ideal de Terreno Comum (FI-TC) imputável a cada unidade será o resultado da multiplicação da área total do terreno do condomínio pela área construída da unidade autônoma, dividindo-se o produto pela área total construída do condomínio;

II - A Quota-Parte de Área Construída Comum (QP-ACC) atribuível a cada unidade consistirá no resultado da multiplicação da área total comum construída do condomínio pela área construída da unidade autônoma, dividindo-se o produto pela área total construída do condomínio;

III - A aferição da Área Total de Construção (AT-C) decorrerá da verificação física ou documental dos contornos externos das paredes, pilares ou projeções de coberturas de cada pavimento, integrando o seu cômputo as sacadas, as varandas, os terraços, as piscinas, os mezaninos, os porões e as guaritas, conforme as regras da Associação Brasileira de Normas Técnicas e da legislação edilícia.

Art. 8º. Para efeitos da caracterização do enquadramento tributário, a edificação aderida ao solo será sumariamente desconsiderada, tratando-se o imóvel exclusivamente como terreno ou gleba não edificada, quando constatada pela fiscalização tributária ou de posturas qualquer das seguintes hipóteses:

I - Edificação que se encontre em estado de ruína irreversível, abandono estrutural severo, ou que tenha sido formalmente condenada e interdita pela autoridade municipal competente em virtude de risco iminente de desabamento ou insalubridade absoluta;

II - Edificação de natureza precária, provisória ou transitória que não possua vínculos sólidos de fundação com o solo e que possa ser facilmente desmontada e removida do local sem a destruição de seus componentes principais, a exemplo de barracas, tendas móveis, contêineres não adaptados à moradia ou estandes provisórios;

III - Obras da construção civil paralisadas em suas fases iniciais que não apresentem condições mínimas de habitabilidade, uso funcional ou destinação econômica que justifique o seu lançamento como área útil construída.



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

CAPÍTULO V **DOS CRITÉRIOS TÉCNICOS PARA A AVALIAÇÃO DOS TERRENOS**

Art. 9º. A determinação do valor venal do terreno subordina-se à apuração da respectiva base de cálculo mediante a adoção do método comparativo de dados de mercado, observados os elementos intrínsecos e extrínsecos do imóvel, devendo a multiplicação da área total do terreno pelo valor unitário de referência considerar, para fins de aplicação dos fatores de correção e ajuste, a análise técnica e a ponderação dos seguintes atributos essenciais:

I - Localização geográfica e inserção no tecido urbano, mensurando a proximidade do imóvel em relação aos centros comerciais, às zonas de serviços, aos equipamentos comunitários e aos polos industriais ou de atração de negócios;

II - Potencial de valorização e atratividade imobiliária, especialmente quando o terreno se encontrar em setores de expansão vetorizada, áreas de interesse urbanístico especial delimitadas no Plano Diretor ou regiões que receberam fortes investimentos públicos e privados;

III - Disponibilidade e qualidade da infraestrutura urbana que alcança diretamente a face da quadra ou as proximidades do lote, englobando a análise sobre a existência de pavimentação asfáltica ou em blocos, meio-fio, redes oficiais de abastecimento de água tratada e de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica com iluminação pública operante, e cobertura regular do serviço de coleta de resíduos sólidos;

IV - Zoneamento urbano e restrições legais ao uso, observando as determinações do Plano Diretor Municipal que ditam o potencial construtivo, o coeficiente de aproveitamento máximo, a taxa de ocupação permitida e as eventuais áreas de proteção ambiental, de preservação permanente ou limitações de gabarito que afetem o uso do solo;

V - Atributos topográficos, pedológicos e conformação física do lote, que interferem diretamente nos custos de construção e na atratividade comercial do bem, exigindo a identificação da forma poligonal (regular ou irregular), das dimensões de testada e profundidade, do relevo (plano, aclive ou declive) e da estabilidade do solo (firme, alagável, sujeito a inundação ou brejo);

VI - Aptidão plena para edificação e situação de posicionamento dentro do parcelamento, distinguindo-se com precisão os terrenos situados no meio da quadra, os terrenos de esquina ou com múltiplas testadas, os encravados, os de vila e aqueles localizados no fundo da quadra.

Art. 10. Quando o objeto da avaliação for caracterizado como gleba bruta, ainda não submetida à implantação integral da infraestrutura exigida para



RIO MARIA

PODER EXECUTIVO

parcelamento regular do solo, o valor venal apurado poderá sofrer as reduções legalmente previstas, consideradas as áreas a serem futuramente destinadas ao sistema viário, aos espaços livres de uso público e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários necessários à conversão da gleba em loteamento urbanizado, observando-se, para fins de incidência do redutor, a escala proporcional correspondente à dimensão da área bruta originária.

CAPÍTULO VI

DOS CRITÉRIOS PARA A AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Art. 11. O componente do valor patrimonial atinente à construção resultará da aferição cuidadosa de suas particularidades construtivas e de sua utilidade socioeconômica. O custo ou valor de mercado por metro quadrado de área edificada e suas benfeitorias, obtido nas tabelas de referência da PGM-C, será ajustado considerando, no mínimo, os seguintes aspectos primordiais:

I - Tipologia e destinação principal da edificação, exigindo a classificação clara entre os usos residencial, comercial, industrial, misto ou institucional, e as suas subcategorias, como casas térreas, sobrados, edifícios de múltiplos pavimentos, galpões logísticos e prédios corporativos;

II - Categoria arquitetônica e padrão de acabamento, analisando o grau de sofisticação do projeto, a qualidade e o custo dos materiais empregados nas vedações, nos revestimentos, nas esquadrias, nas coberturas e nas instalações hidrossanitárias e elétricas;

III - Estado de conservação e grau de depreciação física, mediante a avaliação da integridade estrutural e estética da construção, reduzindo-se o valor tributável da propriedade na medida em que a falta de manutenção adequada e o desgaste natural comprometam a vida útil do imóvel;

IV - Idade da construção e depreciação funcional, refletindo o distanciamento da edificação em relação aos novos padrões tecnológicos de mercado e aos modernos arranjos de funcionalidade, com o abatimento financeiro proporcional ao tempo transcorrido desde a sua construção original;

V - Existência de benfeitorias acessórias e instalações relevantes, tais como piscinas, quadras de esporte, garagens cobertas ou subterrâneas e muros de arrimo substanciais que agreguem utilidade e valor ao bem principal;

VI - Diferenciação obrigatória em propriedades em condomínio edilício, com a separação contábil e a aferição independente dos padrões e valores das áreas estritamente privativas em relação às áreas comuns e de lazer;

VII - Tratamento normativo e classificação direcionada para tipologias específicas e estruturas diferenciadas previstas na legislação tributária municipal, a



RIO MARIA

PODER EXECUTIVO

exemplo de galpões estruturados, unidades formadas por módulos de containers, telheiros de operação logística e garagens subterrâneas isoladas.

CAPÍTULO VII

DAS FONTES DE DADOS E DA METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO EM MASSA

Art. 12. O processo de revisão estrutural e de atualização periódica da Planta Genérica de Valores será fundamentado em metodologia técnica baseada em ciência de dados aplicada ao mercado imobiliário, devendo, para a composição do modelo econométrico e para a validação dos valores referenciais, o corpo técnico do Município ou as entidades por este contratadas utilizar, isoladamente ou de forma combinada, informações idôneas, auditáveis, consistentes e tecnicamente confiáveis, oriundas das seguintes bases:

I - Registros documentais e escrituras de transações imobiliárias averbadas nas serventias extrajudiciais, bem como os bancos de dados decorrentes das guias de arrecadação e declarações vinculadas ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU);

II - Anúncios, portfólios, catálogos e ofertas de venda de propriedades veiculadas em plataformas digitais, imobiliárias locais e redes de corretores, aplicando-se sobre o preço de oferta os fatores de elasticidade que aproximem o valor exigido do valor de negociação final;

III - Os dados geomorfológicos, territoriais e econômicos residentes no Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) e no sistema informatizado de arrecadação do Município;

IV - Informações estruturadas e cedidas mediante convênio por órgãos da administração pública do Estado do Pará e do Governo Federal, incluindo instituições de estatística e planejamento;

V - Pesquisas de campo empíricas, vistorias amostrais e levantamentos de dados primários executados diretamente pela equipe fazendária, com o apoio opinativo de corretores de imóveis, engenheiros avaliadores, peritos e profissionais do segmento de construção civil.

Art. 13. A homologação de qualquer atualização estrutural da Planta Genérica de Valores dependerá da elaboração prévia e da aprovação do respectivo Memorial Técnico e Metodológico de Engenharia de Avaliações, o qual constituirá fundamento técnico indispensável à edição do decreto do Poder Executivo e deverá contemplar, demonstrar e justificar, de forma clara, minuciosa e tecnicamente consistente, os seguintes elementos:



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

I - O método de avaliação em massa eleito para a modelagem, fundamentado nos preceitos e na rigidez matemática da Norma ABNT NBR 14653;

II - O período temporal e o escopo territorial adotados para a coleta das amostras de mercado;

III - A dimensão do universo imobiliário local, a representatividade da amostra extraída, a sua correta e proporcional distribuição geográfica pelas diferentes zonas homogêneas e as características estatísticas do conjunto de dados;

IV - Os critérios analíticos estabelecidos para o saneamento do banco de dados, evidenciando o método de depuração e a justificativa para a exclusão ou tratamento de dados excessivamente discrepantes (outliers), de forma a não corromper a tendência central da média ou mediana apurada;

V - A formulação dos fatores de homogeneização e a tabela de pesos adotados para compatibilizar as ofertas e transações com a situação paradigma do lote padrão;

VI - A aderência dos resultados encontrados em relação ao mercado local, atestando a não ocorrência de superavaliação que fira os princípios da justiça fiscal;

VII - A justificativa técnica, arquitetônica e urbanística para a estipulação de cada um dos valores unitários por logradouro ou gleba e para os índices das tabelas de fatores de correção e depreciação.

CAPÍTULO VIII **DOS ANEXOS TÉCNICOS OBRIGATÓRIOS**

Art. 14. O Decreto do Chefe do Poder Executivo que formaliza, aprova e dá publicidade à atualização da Planta Genérica de Valores deverá, sob pena de incompletude, trazer como parte de seu corpo normativo, de forma integrante e indissociável, o elenco mínimo dos seguintes anexos de ordem técnica, tabular e metodológica:

I - A demonstração da fórmula matemática principal, com a explanação lógica de cada variável, e o modelo prático de cálculo do Valor Venal do Imóvel para edificações simples e para a composição de frações ideais em condomínios;

II - A tabela matriz contendo os Valores Unitários de metro quadrado de Terreno (Vu-T), organizados de maneira lógica e hierarquizada, seja por divisão de setor fiscal, agrupamento por logradouro e face de quadra, ou pelo enquadramento em zonas homogêneas de valor;

III - O quadro esquemático e descritivo com a classificação rigorosa das tipologias de edificação presentes na realidade urbana do Município de Rio Maria;



RIO MARIA

PODER EXECUTIVO

IV - A tabela exibindo os Valores Unitários de metro quadrado de Construção (Vu-C), atribuídos especificamente a cada combinação possível entre tipologia de uso e padrão construtivo;

V - O conjunto de tabelas designando os Fatores de Ajuste e Correção aplicáveis à base de cálculo dos terrenos, ponderando os aspectos geomorfológicos e de posicionamento da terra nua;

VI - O conjunto de tabelas contemplando os Fatores de Ajuste, de Correção e de Depreciação inerentes às edificações, abordando a aferição do estado de conservação e da idade do prédio;

VII - O Memorial Descritivo contendo a metodologia da avaliação em massa e a síntese das equações, premissas estatísticas, tamanho da amostra e tratamento de dados atípicos, garantindo o registro histórico e transparente da gênese dos números;

VIII - O Mapa Fiscal ou o Mapa Territorial de Referência, em formato gráfico e georreferenciado, delimitando visualmente as macrozonas de valorização e o perímetro de abrangência de cada valor unitário, favorecendo a interpretação espacial pelos cidadãos;

IX - O modelo de ficha cadastral técnica ou espelho de enquadramento imobiliário, demonstrando a forma como os atributos físicos do imóvel são captados, transcritos no sistema da Fazenda Municipal e convertidos em linguagem tributária.

CAPÍTULO IX DA PUBLICIDADE, TRANSPARÊNCIA E EFICÁCIA TEMPORAL

Art. 15. A constituição, as alterações, as revisões estruturais ou o mero reajuste anual decorrente da Planta Genérica de Valores serão processados administrativamente e, após a aprovação técnica e jurídica final, inseridos no ordenamento local mediante aprovação e promulgação por intermédio de Decreto expedido pelo Chefe do Poder Executivo do Município de Rio Maria.

Art. 16. Em observância aos princípios da publicidade, da transparência e do controle social, o Município assegurará aos contribuintes amplo acesso às normas, critérios e parâmetros de formação dos tributos patrimoniais, devendo, para fins de eficácia, o Decreto de aprovação da Planta Genérica de Valores (PGV), bem como a integralidade de seus anexos técnicos e memoriais, ser publicado no Diário Oficial do Município.

§ 1º. Além da veiculação na imprensa oficial, todo o acervo normativo, as tabelas de valores de logradouros, os mapas fiscais e a classificação de tipologias



RIO MARIA

PODER EXECUTIVO

deverão ser ampla e permanentemente divulgados no portal eletrônico oficial da Prefeitura Municipal na rede mundial de computadores, em ambiente digital de fácil localização, navegação e leitura.

§ 2º. A publicação do Decreto de revisão da Planta Genérica de Valores deverá ocorrer com uma antecedência mínima e inegociável de 90 (noventa) dias em relação ao primeiro dia do exercício financeiro seguinte (1º de janeiro), sob pena de impossibilidade jurídica da produção de seus efeitos no ano subsequente, em honra ao postulado da anterioridade nonagesimal encartado na ordem constitucional.

§ 3º. A Secretaria Municipal de Finanças deverá estruturar as notificações de lançamento de modo a assegurar a identificação precisa do valor aplicável a cada imóvel ou unidade territorial e dos fatores de correção utilizados, ofertando aos munícipes o demonstrativo aritmético de como se alcançou o importe final.

§ 4º. O Município envidará esforços para desenvolver e disponibilizar interface eletrônica de consulta pública ou simulador virtual de tributos integrado ao banco de dados do Cadastro Imobiliário, facultando-se ao cidadão, sempre que compatível com a estrutura administrativa e tecnológica municipal, o acesso à memória simplificada e inteligível do cálculo relativo ao respectivo imóvel.

CAPÍTULO X DO PROCESSO E DA IMPUGNAÇÃO ADMINISTRATIVA

Art. 17. Fica assegurado ao contribuinte o amplo direito do contraditório e da impugnação administrativa, na hipótese de inconformidade com os dados físicos averbados no cadastro municipal ou em caso de discordância devidamente fundamentada quanto ao montante estipulado como Valor Venal do Imóvel lançado de ofício pela Fazenda Municipal a partir das regras deste Decreto.

Art. 18. Possui legitimidade ativa para provocar a instância de revisão administrativa do IPTU e dos valores de planta o sujeito passivo da obrigação tributária, configurado como o proprietário detentor do título registrado, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título do imóvel, ou ainda o seu representante legal regularmente constituído.

Art. 19. A impugnação deverá ser promovida dentro do prazo estrito e decadencial fixado na notificação do lançamento do tributo ou estabelecido na legislação de regência do processo administrativo fiscal do Município, por meio de petição física ou protocolo eletrônico, com o preenchimento de formulário padrão fornecido pela municipalidade.



RIO MARIA

PODER EXECUTIVO

§ 1º. O requerimento de impugnação não será admitido quando fundado em alegação genérica de excesso de valoração ou em mera discordância desacompanhada de fundamentação técnica, devendo a peça revisional ser instruída, obrigatoriamente, com elementos probatórios consistentes e documentos idôneos aptos a comprovar, de modo objetivo, as características reais do imóvel ou os parâmetros de valoração praticados no mercado imobiliário.

§ 2º. O Município aceitará, como meio de prova primária para a contestação de valor comercial, a apresentação de Laudo de Avaliação Imobiliária emitido por profissional legalmente habilitado, com registro ativo no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), elaborado em rigorosa observância à Norma ABNT NBR 14653, acompanhado de sua respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica.

§ 3º. Em caráter subsidiário e com vistas a democratizar o direito de defesa do contribuinte, a Secretaria de Finanças poderá admitir a apresentação da compilação e demonstração de, no mínimo, 3 (três) anúncios atuais de ofertas do mercado imobiliário para venda à vista de propriedades estritamente comparáveis, situadas na mesma região e detentoras de configuração arquitetônica, idade e dimensão análogas ao imóvel impugnado, admitindo-se a análise de sua pertinência pela autoridade fiscal.

Art. 20. O protocolo tempestivo do pedido de impugnação administrativa do Valor Venal, se admitido em seu processamento preliminar, operará a suspensão da exigibilidade do montante integral do crédito tributário impugnado até a decisão do órgão julgador.

Parágrafo único. Caso o contribuinte conteste apenas parcela do valor ou questione somente um dos atributos do imóvel, restará assegurada a imediata exigibilidade da parcela do crédito considerada incontroversa, a qual deverá ser recolhida sob as penas de incidência de acréscimos moratórios.

Art. 21. A autoridade administrativa competente no âmbito da Secretaria Municipal de Finanças proferirá decisão pautada no princípio da motivação dos atos administrativos, rebatendo ou acolhendo as alegações formuladas mediante parecer fundamentado e análise fiscal de campo, se necessária.

Art. 22. Da decisão administrativa proferida em sede de primeira instância e desfavorável ao munícipe, caberá a interposição de recurso voluntário dirigido à instância revisora superior, consubstanciada no Conselho Municipal de Contribuintes ou na autoridade julgadora correspondente, respeitando os ritos, os prazos processuais e o recolhimento das garantias ou taxas estabelecidas pela legislação tributária municipal vigente.



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

CAPÍTULO XI

DA INTEGRAÇÃO ESTRATÉGICA COM O CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO (CTM)

Art. 23. A Planta Genérica de Valores do Município de Rio Maria não operará como elemento estático, devendo relacionar-se de maneira interdependente e integrada com o Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM), que se consolida como o eixo primário e o repositório central das informações fundamentais que balizam o lançamento do imposto e o desenvolvimento do Município.

Art. 24. O Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) abrigará a base geométrica, alfanumérica e georreferenciada do território municipal, destinada a assegurar a precisa localização, a vinculação aos vértices definidores dos limites e a caracterização espacial de cada parcela territorial urbana, vinculando-se os valores venais apurados na forma deste Decreto, diretamente, ao código identificador único de cada imóvel constante da base de dados cadastral multifinalitária.

Art. 25. A integração operacional deverá contemplar não apenas a finalidade fiscal e tributária, mas também orquestrar o intercâmbio sistêmico com outras secretarias e órgãos, convergindo os dados físicos (medidas e tipologias construtivas), jurídicos (titularidade), econômicos (valores), sociais e ambientais em um ambiente de interoperabilidade tecnológica.

Art. 26. A Administração Municipal deverá prover os meios operacionais, tecnológicos e cadastrais necessários à alimentação contínua e à permanente atualização das informações constantes do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) e, por consequência, da base de dados da Planta Genérica de Valores, compreendendo esse processo a identificação, o registro e a incorporação de novos loteamentos, edificações, reformas e ampliações não declaradas.

Art. 27. Para a manutenção de informações contemporâneas e híidas, a Prefeitura Municipal fomentará a cooperação técnica e o intercâmbio sistêmico e sistemático com os cartórios de registro de imóveis, tabelionatos de notas, agentes financiadores, companhias de prestação de serviços essenciais (água e energia) e outros órgãos da esfera estatal, a fim de espelhar as transações da vida civil diretamente no cadastro da cidade.

Art. 28. O Cadastro Territorial Multifinalitário harmonizado com a Planta Genérica de Valores consubstancia-se como a principal ferramenta gerencial de



RIO MARIA

PODER EXECUTIVO

inteligência da máquina pública de Rio Maria, vocacionada à promoção contínua da justiça fiscal, ao planejamento urbano adequado, à melhoria das políticas sociais e à eficaz gestão de infraestrutura territorial.

CAPÍTULO XII DO REAJUSTE ANUAL E DA REVISÃO ESTRUTURAL

Art. 29. Para a correta adequação temporal da base de cálculo do imposto e a obediência às competências definidas na Lei Complementar Municipal nº 64, de 28 de dezembro de 2017 e suas alterações, distingue-se expressamente o conceito de revisão estrutural da Planta Genérica de Valores em oposição ao mero reajuste monetário anual, estabelecendo-se os seguintes parâmetros:

I - Considera-se Revisão Estrutural da Planta Genérica de Valores (PGV) o procedimento abrangente de reavaliação e alteração substancial dos valores unitários por metro quadrado e da classificação das zonas urbanas do Município, obrigatoriamente fundamentado em novo e completo estudo técnico de avaliação imobiliária em massa, na forma exigida neste Decreto, devendo sua realização observar periodicidade razoável, em intervalo não superior a 4 (quatro) anos;

II - O Reajuste Monetário Anual consiste na mera recomposição inflacionária e na recomposição do poder de compra da moeda, sem qualquer modificação na base referencial de planta, sendo aplicado sobre o montante dos valores venais estabelecidos na última revisão da PGV.

Art. 30. Nos exercícios subsequentes à publicação da revisão estrutural e naqueles em que o Poder Executivo não empreender novo estudo avaliatório em massa, é autorizada a atualização e o reajuste monetário da base de cálculo do IPTU por via de Decreto expedido pelo Chefe do Poder Executivo.

Parágrafo único. O Decreto a que se refere o caput deste artigo limitar-se-á, estritamente, à atualização monetária até o teto inflacionário apurado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo na legislação tributária municipal, considerando-se, para esse fim, a variação acumulada nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à data fixada para o reajuste, vedada, em observância ao princípio da legalidade tributária, a imposição, por ato do Poder Executivo, de atualização que exceda os limites legais de mera correção monetária.



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

CAPÍTULO XIII **DOS MECANISMOS E PARÂMETROS DE TRANSIÇÃO**

Art. 31. Nas hipóteses em que a efetivação da revisão estrutural da Planta Genérica de Valores resultar, em virtude da profunda defasagem histórica da base anterior de preços, em um aumento extraordinário e financeiramente expressivo do imposto a ser recolhido por parte dos contribuintes, a Administração Fazendária e a Secretaria Municipal de Finanças providenciarão a parametrização do sistema e o lançamento pautado em regras autorizativas de mecanismos de transição temporal, de modo a amortecer o impacto econômico perante a coletividade, evitando-se efeitos confiscatórios.

Art. 32. Os parâmetros e mecanismos de transição atinentes à modulação da elevação da carga tributária sobre o IPTU contemplarão, com base em leis orçamentárias e tributárias vigentes do Município, a execução das seguintes regras de mitigação:

I - A adoção sistêmica de travas anuais de acréscimo, limitando o aumento percentual que o valor do imposto pode experimentar de um ano para o seguinte em relação ao montante devido no exercício imediatamente anterior ao da publicação da PGV, assegurando uma subida de forma gradual em parcelas suportáveis;

II - A possibilidade de fixação de redutores temporários aplicados sobre a nova base de cálculo estipulada pela Planta Genérica, ou limitadores percentuais de acréscimo operados diretamente sobre o valor consolidado a pagar, diminuindo o ônus de forma proporcional no curto prazo e decrescendo a concessão do desconto nos anos subsequentes;

III - O prazo máximo para o vigor e o esgotamento dos referidos mecanismos de escalonamento temporal, que viabilizem a transição contínua entre a PGV desatualizada e a nova planta, será de até 3 (três) exercícios financeiros consecutivos, após cujo lapso o imposto será exigido em sua conformação plena, quando houver lei municipal específica que assim determine;

IV - A deflagração prévia de estudos analíticos do impacto socioeconômico na arrecadação local, nas diferentes camadas de contribuintes e setores da cidade, elaborados previamente à promulgação final dos parâmetros;

V - A convocação, em caso de substancial alteração dos cenários, de audiências públicas abertas com a finalidade de discutir o método e a cadência dessa transição com associações de classe, conselhos representativos e os cidadãos, em respeito à transparência ativa da gestão.



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

CAPÍTULO XIV

DA COMPATIBILIZAÇÃO TERMINOLÓGICA E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 33. Considerando a eventual ocorrência, ao longo dos exercícios anteriores, de oscilação terminológica nas disposições e normativas deste Município que utilizaram expressões como “Mapa Genérico de Valores”, “Mapa de Valores Genéricos”, “Planta de Valores Genéricos”, “Planta de Valores de Imóveis” ou siglas análogas (MGV, PVG), o Poder Executivo adota como solução sistemática, unificada, juridicamente segura e padrão, doravante, para todos os efeitos fiscais, arrecadatários e urbanísticos, a denominação e a sigla “Planta Genérica de Valores (PGV)”.

Parágrafo único. Todas as remissões feitas a qualquer dos termos superados nas legislações e decretos pretéritos devem ser interpretadas e redirecionadas para a denominação ora consolidada de Planta Genérica de Valores (PGV), garantindo coesão sistêmica sem ferir ou contrariar a essência da Lei Complementar Municipal nº 64, de 28 de dezembro de 2017, atualizada pela Lei Complementar Municipal nº 128, de 24 de dezembro de 2018.

Art. 34. Os casos omissos ou as lacunas de interpretação decorrentes da execução prática das regras deste Decreto serão dirimidos por meio de ato infralegal, portaria ou instrução normativa editada pelo titular da Secretaria Municipal de Finanças, ouvido o corpo técnico especializado e, se necessário, a Procuradoria-Geral do Município.

Art. 35. Ficam revogadas todas as disposições constantes de decretos, tabelas, mapas e instruções em contrário que tratem da avaliação de imóveis para o lançamento de IPTU que diverjam das tabelas anexas a este instrumento.

Art. 36. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, devendo os seus efeitos de ordem financeira e tributária pautarem os lançamentos referentes ao imposto devido do primeiro dia do exercício financeiro subsequente ao da observância da anterioridade nonagesimal, nos termos da Constituição e deste regulamento.

Rio Maria/PA, em 13 de março de 2026.

MARCIA FERREIRA LOPES
Prefeita Municipal

Publicado no FAMEP em
13/03/2026

Por M^a Moandra K. S. de
Oliveira

Código Identificador:
1E838179
Conforme Lei Municipal n.º
651/2011



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

ANEXO I
FÓRMULAS E METODOLOGIA DE CÁLCULO DO VALOR VENAL

1. FÓRMULAS DE AVALIAÇÃO PRINCIPAL:

FINALIDADE DA FÓRMULA	EXPRESSÃO MATEMÁTICA	DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS
Valor Venal do Terreno	$VV-T = (AT-T) \times (Vu-T) \times (FC-Ts)$	VV-T: Valor do Terreno. AT-T: Área Total do Terreno. Vu-T: Valor Unitário (PGV-T). FC-Ts: Fatores de Correção.
Valor Venal da Construção	$VV-C = (AT-C) \times (Vu-C) \times (FC-Cs)$	VV-C: Valor da Construção. AT-C: Área Construída. Vu-C: Valor Unitário (PGV-C). FC-Cs: Fatores de Construção.
Valor Venal do Imóvel (Normal)	$VVI = (VV-T) + (VV-C)$	Soma direta para lotes unifamiliares e imóveis não condominiais.
Valor Venal do Imóvel (Condomínio)	$VVI = (VV-T + FI-TC) + (VV-C + QP-ACC)$	Incorporação da Fração Ideal de Terreno e da Quota-Parte de Área Comum.



2. FÓRMULAS DE FRACIONAMENTO EM CONDOMÍNIOS:

FINALIDADE DA FÓRMULA	EXPRESSÃO MATEMÁTICA	DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS
Fração Ideal de Terreno (FI-TC)	FI-TC = (Área Total Terreno x Área Privativa Unidade) / Área Total Construída do Condomínio	Apropriação do valor de solo proporcional ao tamanho do apartamento/sala.
Quota-Parte de Área Comum (QP-ACC)	QP-ACC = (Área Comum Construída x Área Privativa Unidade) / Área Total Construída	Apropriação da construção comum (corredores, portarias) para a unidade.



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

ANEXO II
TABELA DE VALORES UNITÁRIOS DE TERRENOS (URBANOS E DE EXPANSÃO)

SETOR FISCAL	LOGRADOURO / REGIÃO	VU-T (R\$/M²)
Centro	Avenida Beira Rio	R\$ 180,30
Centro	Avenidas 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	R\$ 180,30
Centro	Avenida Rio Maria, Avenida Contorno	R\$ 180,30
Centro	Ruas 1 a 27 (Ímpares) e 15 a 21	R\$ 180,30
Remor	Avenidas 4 a 16 e Travessas 1 a 12	R\$ 164,03
Jardim Alvorada I e II	Rua João Canuto, Av. Rio Maria e demais vias locais	R\$ 103,58
Residencial Vila Verde I	Avenidas 26, 28, 30 e Ruas 1 a 13	R\$ 122,46
Residencial Vila Verde II	Ruas 30, 31 e Ruas 1 a 11	R\$ 131,28
Residencial Vila Verde IV	Vias de Acesso Local	R\$ 91,17
Parque da Liberdade	Ruas Cândido Mariano, Gonçalves Ledo, etc.	R\$ 86,94
Parque Planalto	Av. Contorno, Ruas Sudoeste, Leste-Oeste	R\$ 54,97



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

Jardim Maringá I e II	Avenidas 16 a 24 e Ruas 1 a 17	R\$ 88,49
Vila Nova	Avenidas e Ruas do Setor	R\$ 70,20
Demais Setores / Zonas não especificadas	Média Geral Base Urbana	R\$ 129,19

(Nota Técnica em conformidade com Análise do R\$/m² estipulada pelo Limite Inferior do Intervalo de Confiança do Projeto Técnico Base)



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

ANEXO III
TABELA DE VALORES UNITÁRIOS DE CONSTRUÇÕES POR TIPOLOGIA (Vu-C)

TIPO DE EDIFICAÇÃO	CATEGORIA / DESCRIÇÃO	VALOR DE REFERÊNCIA R\$/M²
Casa	Residência Unifamiliar de Alvenaria (Normal)	R\$ 95,00
Apartamento	Unidade em Condomínio Múltiplo	R\$ 71,10
Loja	Comércio Varejista e Serviços	R\$ 52,78
Galpão	Uso Logístico, Depósito, Comercial Amplo	R\$ 31,66
Fábrica	Planta Industrial Básica	R\$ 84,45
Telheiro	Cobertura simples, área de garagem anexa	R\$ 84,47
Construção Precária	Taipa, Madeira Rústica, Resto de Obra	R\$ 36,99
Especial	Institucional, Projetos de Luxo, Estruturas Complexas	R\$ 125,38



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

ANEXO IV
TABELA DE FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENOS (FC-Ts)

1. FATOR TOPOGRAFIA

SITUAÇÃO DO TERRENO	COEFICIENTE MULTIPLICADOR
Plano	1,00
Aclive moderado a acentuado	0,90
Declive moderado a acentuado	0,70
Irregular/Acidentado	0,80

2. FATOR PEDOLOGIA (CONDIÇÃO DO SOLO):

SITUAÇÃO DO SOLO	COEFICIENTE MULTIPLICADOR
Firme e Seco	1,00
Sujeito a Inundação Periódica	0,90
Alagável / Área de Brejo / Mangue	0,70

3. FATOR SITUAÇÃO DO TERRENO NA QUADRA:

POSIÇÃO NO LOTEAMENTO	COEFICIENTE MULTIPLICADOR
Meio de Quadra (testada única)	1,00
Esquina ou Mais de uma Frente	1,10
Terreno de Vila ou Acesso Restrito	0,80
Encravado (sem saída oficial)	0,70
Aglomerado Subnormal / Invasão	0,50
Gleba ou Condomínio Horizontal fechado	1,00



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

ANEXO V
TABELA DE FATORES DE CORREÇÃO E DEPRECIAÇÃO DE CONSTRUÇÕES (FC-C_s)

A depreciação incide sobre a construção avaliando as condições de preservação física combinadas ao uso, aplicando o fator resultante multiplicativo.

ESTADO FÍSICO	CLASSIFICAÇÃO BASE	FATOR APLICADO (AJUSTE)
Nova ou Reformada	Estrutura e acabamentos impecáveis	1,00
Bom	Desgastes mínimos, funcionamento pleno	0,90
Regular	Necessita manutenções corretivas visíveis	0,75
Mau / Precário	Danos estruturais ou desgastes profundos	0,50
Em Ruínas	Edificação sem condição de habitabilidade	0,00 (Desconsidera edificação)

A idade do imóvel será aferida a partir da conclusão e aplicada por fórmula de Ross-Heidecke no sistema para a perda residual cumulativa, não ultrapassando a barreira contábil máxima de redução de até 60% do valor construído.



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

ANEXO VI **CLASSIFICAÇÃO DAS TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS**

- **Residencial:** Casas, sobrados, apartamentos, conjuntos habitacionais populares, mansões.
- **Comercial e Serviços:** Lojas de rua, salas comerciais em galerias/edifícios, shopping centers, agências financeiras, hotéis, restaurantes.
- **Industrial:** Galpões estruturados, fábricas com pé-direito elevado, pátios de manobra.
- **Misto:** Edificação projetada com piso térreo de vocação comercial e pavimento superior de alojamento residencial autônomo.
- **Especial:** Containers habitáveis, hospitais, escolas, postos de combustíveis, ginásios.



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

ANEXO VII **CLASSIFICAÇÃO DOS PADRÕES CONSTRUTIVOS**

- **Luxo / Alto:** Arquitetura refinada, pé-direito duplo, uso intensivo de materiais nobres (porcelanatos de grande formato, pedras ornamentais), climatização central, automação.
- **Normal / Médio:** Projetos convencionais, estrutura em concreto/alvenaria com reboco, forro de gesso ou laje, esquadrias de alumínio/vidro de linha média, pisos cerâmicos.
- **Baixo / Popular:** Cohab, projetos econômicos, forro de PVC ou madeira simples, telha de cimento/amianto, esquadrias de ferro.
- **Precário:** Edificação rudimentar sem projeto arquitetônico, taipa, madeira reciclada, ausência de piso acabado, telhas de zinco ou palha.



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

ANEXO VIII **CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

- **Novo:** Imóvel recém-construído ou submetido a um processo de reforma global que reconstitua todas as suas instalações e características originais de forma integral.
- **Bom:** Imóvel que tem recebido manutenção preventiva adequada, apresentando desgaste apenas natural em pinturas ou elementos não estruturais de fácil reparo.
- **Regular:** Imóvel com falhas evidentes de manutenção que prejudicam parcialmente o uso pleno, como telhados com infiltrações, rede elétrica ultrapassada ou pisos trincados.
- **Ruim/Má:** Imóvel com degradação acelerada, portas e janelas comprometidas, fissuras estruturais, necessitando reforma ampla antes da plena ocupação.
- **Ruína:** Imóvel em que não há condição mínima de segurança e habitabilidade, cuja recuperação é financeiramente desvantajosa ante o custo de demolição.



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

ANEXO IX

MEMORIAL METODOLÓGICO RESUMIDO (AVALIAÇÃO EM MASSA)

O modelo de Avaliação em Massa instituído nesta Planta Genérica de Valores fundamenta-se nos levantamentos elaborados no "Projeto Técnico de Elaboração de Planta Genérica de Valores", consolidado sob a responsabilidade técnica do Engenheiro de Produção Alefy Gabriel Silva Sousa (CREA/PA nº 1522418709). O estudo empregou dados registrados no Sistema de Arrecadação Municipal (SIA7) originados das transações reais de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) de 2021 a setembro de 2025.

Metodologia Adotada: Os ditames normativos estatísticos seguiram as regras da NBR 14653-1 e NBR 14653-2. Houve a exclusão e o tratamento de registros inconsistentes (outliers) e adoção de medidas de tendência central, como a determinação da média aritmética, da mediana, do desvio padrão e da aferição do Intervalo de Confiança estipulado a 20%.

Justificativa Prática: Nos imóveis urbanos, face à grande variabilidade dos valores por setores, a Municipalidade, adotando os princípios de moderação fiscal e vedação do confisco, convergiu para adotar como valor referencial os montantes apurados no Limite Inferior do Intervalo de Confiança. Tais valores traduzem fielmente o comportamento das transações evitando a oneração indevida da coletividade, ao mesmo tempo que cumprem a função arrecadatória imposta pela gestão fiscal responsável.



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

ANEXO X

MODELO DE FICHA CADASTRAL E ENQUADRAMENTO DO IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E DO SUJEITO PASSIVO

Inscrição Cadastral Imobiliária (CTM): _____
Proprietário / Posseiro: _____ CPF/CNPJ: _____
Endereço do Imóvel: _____ Bairro: _____
Logradouro de Testada: _____ CEP: _____ Setor: _____

2. DADOS DE AVALIAÇÃO - TERRENO

Área do Lote (m²): _____ Testada (m): _____ Fundo (m): _____ Gleba: [] Sim [] Não
Topografia: [] Plano [] Aclive [] Declive [] Irregular
Pedologia: [] Firme [] Suj. Inundação [] Alagável
Situação Geográfica: [] Meio de Quadra [] Esquina [] Vila [] Encravado

3. DADOS DE AVALIAÇÃO - CONSTRUÇÃO (SE EDIFICADO)

Área Construída Privativa (m²): _____ Área Comum (m²): _____
Tipologia do Imóvel: [] Casa [] Apto [] Loja [] Galpão [] Fábrica [] Telheiro []
Especial
Padrão de Acabamento: [] Luxo [] Normal [] Baixo [] Precário
Estado de Conservação: [] Novo [] Bom [] Regular [] Mau [] Ruína
Uso Predominante: [] Residencial [] Comercial/Serviço [] Industrial [] Misto

4. PROCESSAMENTO

Valor Venal do Terreno Calculado: R\$ _____
Valor Venal da Edificação Calculado: R\$ _____
Valor Venal do Imóvel (VVI Total): R\$ _____
Responsável pela Atualização: _____ Data: ___/___/20__



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

ANEXO XI
MODELO DE REQUERIMENTO DE IMPUGNAÇÃO ADMINISTRATIVA DO VALOR VENAL

1. DADOS DO REQUERENTE:

Nome/Razão Social: _____
CPF/CNPJ: _____
RG/Inscrição Estadual: _____
Endereço de Domicílio: _____
Telefone: _____
E-mail (DEC): _____

2. DADOS DO IMÓVEL IMPUGNADO:

Inscrição Cadastral: _____
Setor/Quadra/Lote: _____
Valor Venal Lançado (R\$): _____
Valor Venal Incontroverso Oferecido (R\$): _____

3. FUNDAMENTO DA IMPUGNAÇÃO ADMINISTRATIVA (ASSINALAR):

- Divergência na Área do Terreno ou Construção (Erro Cadastral Material).
 Discordância Técnica do Valor Comercial Aplicado pela PGV.
 Classificação Incorreta de Padrão Construtivo, Tipologia ou Estado de Conservação.
 Imóvel se enquadra em isenção ou fator redutor de gleba ou de área de proteção não aplicado.

4. DOCUMENTAÇÃO COMPROBATÓRIA ANEXADA:

- Laudo de Avaliação Imobiliária, com ART/RRT de profissional habilitado (CREA/CAU), de acordo com a ABNT NBR 14653.
 Levantamento e Demonstração material de 3 (três) ou mais ofertas / anúncios de propriedades análogas na mesma quadra ou região.
 Planta topográfica, Habite-se ou certidão de desmembramento provando a área real.
 Outros: _____

5. FUNDAMENTAÇÃO DO PEDIDO (DESCRIÇÃO DOS FATOS E FUNDAMENTOS TÉCNICOS):



RIO MARIA
PODER EXECUTIVO

(Descreva detalhadamente os motivos pelos quais o valor venal apontado pelo Município encontra-se equivocado, indicando com exatidão a característica física ou o elemento de mercado que suporta o pleito)

Termos em que, pede deferimento e a suspensão da exigibilidade da parcela controversa, na forma do Código Tributário Municipal (Lei Complementar Municipal nº 64, de 28 de dezembro de 2017).

Rio Maria/PA, __ de _____ de 20__.

Assinatura do Requerente ou Representante Legal