



DECRETO Nº 120, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2020
Estabelece valores e critérios para o lançamento e arrecadação do **Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU**, referente ao **exercício de 2021**, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE NAVIRAI, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso de suas atribuições legais, e considerando o disposto nos artigos 20 e 21 do Código Tributário Municipal – Lei Complementar nº 12/1998 e alterações posteriores,

DECRETA:

Art. 1º Nos termos dos artigos 20 e 21 do Código Tributário do Município – Lei Complementar nº 012/1998 e alterações posteriores, o **Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, para o exercício financeiro de 2021**, será calculado aplicando-se ao valor venal do imóvel as alíquotas constantes do art. 24 do mencionado diploma legal e suas alterações posteriores.

Art. 2º O valor venal do imóvel será determinado segundo os procedimentos técnicos definidos nos artigos seguintes, pela utilização das informações cadastrais e dos dados e valores estabelecidos pelas Tabelas Técnicas de I a VII e Anexos I, II e III.

Art. 3º O valor venal do imóvel (VVI) será determinado, conforme o caso, por uma das seguintes fórmulas:

- VVI = VT, quando se tratar de imóvel (terreno) não edificado;**
- VVI = VT + VE, quando se tratar de imóvel (terreno) edificado, onde:**
- VVI = Valor Venal do Imóvel.
- VT = Valor do Terreno.
- VE = Valor da Edificação.

DO TERRENO

Art. 4º O valor do terreno (VT) será obtido aplicando-se a fórmula:

$$\mathbf{VT = AT \times VUT \times FE \times FG \times FCEN \times FT \times FP \times FMT, \text{ onde:}}$$

VT = Valor do terreno (R\$).

AT = Área do terreno (m²).

VUT = Valor Unitário do Terreno (R\$/M²).

FE = Fator de Esquina.

FG = Fator de Gleba (áreas urbanas).

FCEN = Fator de Correção para Terrenos Encravados.

FT = Fator de Topografia.

FP = Fator de Pedologia.

FMT = Fator de Multiplicação para Terrenos (depreciação).



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Parágrafo único. Para obtenção do valor unitário do terreno (VUT), aplica-se a fórmula seguinte:

$$\text{VUT} = \text{VO} \times \text{FPav.} \times \text{FEsg.} \times \text{Multiplicador de Via, onde:}$$

VUT = Valor unitário do terreno.

VO = Valor origem da Planta Genérica de Valores.

F. Pav. = Índice multiplicador do tipo de pavimento do logradouro sendo 1,2 para pavimentação asfáltica, 1,1 para "Bloket" e 1,0 para leito natural.

F. Esg. = Índice multiplicador pela existência de esgoto, sendo 1,10 quando o logradouro possui-lo e 1,0 quando não.

Multiplicador de via = Índice multiplicador de valorização para via, conforme quadra atingida (Tabela I).

TABELA I

MULTIPLICADORES PARA VIAS COM POTENCIAL COMERCIAL OU POTENCIAL DE VALORIZAÇÃO

AVENIDA WEIMAR G. TORRES (COD. - 037)						
MULTIPLICADOR	1,65	1,50	1,25			
QUADRAS	105-B	126	131			
	117	130	133			
	124	138	133-A			
	125	139	140			
	134-A		141			
	135		142			
	136		143			
	137					
AVENIDA DOURADOS (COD. - 027)						
MULTIPLICADOR	1,45	1,35	1,25	1,15	1,10	
QUADRAS	134-B	169	175	299	07	
	160	170	176	300	08	
	168	216	179		09	
	206	217	222		10	
	207		223		UNIC	
	215		224-A			
			179-A			
			224-C			
AVENIDA CAMPO GRANDE (COD. - 038)						
MULTIPLICADOR	1,30	1,25	1,20	1,15	1,10	



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

QUADRAS	196	184	180	290	38		
	197	190	181	39	37		
	189	191	182	34	46		
	248	236-A	185	289	UNICA		
	249-A	240	229-B		32		
	251	244	229-A		31		
			232		17		
					45		
					36		
AVENIDA PONTA PORÃ (CÓD. - 041)							
MULTIPLICADOR	1,20	1,20	1,10				
QUADRAS	249	274	225				
	250	276-A	225-A				
	278		237				
	280		260-A				
	241		265				
	245		266				
			270				
AVENIDA AMAMBAI (CÓD. 013)							
MULTIPLICADOR	1,25	1,15	1,05	1,05	1,05		
QUADRAS	37	26A	03	35	54		
	39	30	05	38	55		
	279	34	07	40	56		
	277	267	09	42	58		
		271	11	44	60		
		271-A	13	45	63		
			15	46	65		
			18	47			
			22	48			
			25	49			
			29	50			
			32	51			
AVENIDA CAARAPÓ (CÓD. - 026)							
MULTIPLICADOR	1,15						
QUADRAS	38	40	56	56-A	00A8		
AVENIDA IGUATEMI (CÓD. - 028)							
MULTIPLICADOR	1,30	1,15					
QUADRAS	65	72					



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

	66	73					
	73-A	78					
	83	80-E					
	90	81					
	91	82					
AVENIDA AMÉLIA FUKUDA (CÓD. - 014)							
MULTIPLICADOR	1,40	1,20	1,10				
QUADRAS	92	100	318				
	93	101	319				
	99	104					
	105-A	105					
	106	108					
	106-A	109					
	00A6	111-A					
		116					
RUA ALAGOAS (CÓD. 169)							
MULTIPLICADOR	1,40						
QUADRAS	106	106-A	107	117	118	124	
RUA MÉXICO (CÓD. 118)							
MULTIPLICADOR	1,20						
QUADRAS	135	136	147				
	160	161	168				
RUA PERNAMBUCO (CÓD. - 276)							
MULTIPLICADOR	1,20						
QUADRAS	105-A	105-B	106	117			
RUA APARECIDO ROSA (CÓD. 020)							
MULTIPLICADOR	1,20						
QUADRAS	134-A	134-B	135	160			
RUA PANAMÁ (CÓD. 269)							
MULTIPLICADOR	1,20						
QUADRAS	136	137	147	148			
	162	168	169	161			
RUA DUQUE DE CAXIAS (CÓD. - 151)							
MULTIPLICADOR	1,20						



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

QUADRAS	118	124					
RUA RIACHUELO (CÓD. - 164)							
MULTIPLICADOR	1,30						
QUADRAS	105-A	105-B	106	107	117	118	
RUA BAHIA (CÓD. - 182)							
MULTIPLICADOR	1,20						
QUADRAS	124	125					
RUA BALTAZAR ROCHA (CÓD. - 043)							
MULTIPLICADOR	1,20	1,10					
QUADRAS	134-A	147					
	134-B	148					
	135	161					
	160	162					
PRAÇA PREFEITO EUCLIDES ANTONIO FABRIS (CÓD. - 361)							
MULTIPLICADOR	1,40						
QUADRAS	A1	A2	A3	A4			
	A6	A7	A8	A5			
RUA ULIANA MARCO CASTRO (CÓD. - 57)							
MULTIPLICADOR	1,15						
QUADRAS	249	250					
	249-A	251					
RUA DOS JARDINS (CÓD. 204)							
MULTIPLICADOR	1,30	1,35	1,40	1,25	1,15		
QUADRAS	196	134-A	105-A	91	56-A		
	206	134-B	105-B	92	66		
	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7		
					39		
					40		
					A-8		
					279		
					280		
					A-1		
					250		
					251		
					A-2		



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

RUA JOAQUIM DAS NEVES NORTE (CÓD. - 099)					
MULTIPLICADOR	1,20				
QUADRAS	136	147	137	148	
RUA ARLETE MARIA LIMA DA SILVA (CÓD. - 022)					
MULTIPLICADOR	1,10				
QUADRAS	137	148	162	169	
	138	149	163	170	
RUA EMILIA ZERBETH NAPOLITANO (CÓD. - 65)					
MULTIPLICADOR	1,20				
QUADRAS	83	90	94		
	89	93	99		
RUA PAZ (CÓD. - 199)					
MULTIPLICADOR	1,20				
QUADRAS	90	91	92	93	
RUA TOKIO (CÓD - 302)					
MULTIPLICADOR	1,20				
QUADRAS	196	197	206	207	
RUA NAGOIA (CÓD. - 263)					
MULTIPLICADOR	1,20				
QUADRAS	197	198	207	208	
RUA ELPIDIO BRESSA MARIQUE (CÓD. - 267)					
MULTIPLICADOR	1,10				
QUADRAS	189	198	208	215	
	190	199	209	216	
RUA YOKOHAMA (CÓD. - 312)					
MULTIPLICADOR	1,05				
QUADRAS	190	199	209	216	
	191	200	210	217	
RUA ENOQUE ANTONIO DE AQUINO (CÓD. - 06)					



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

MULTIPLICADOR	1,10	1,05						
QUADRAS	189	190						
	198	199						
RUA HIGINO GOMES DUARTE (CÓD. - 84)								
MULTIPLICADOR	1,30	1,25	1,10					
QUADRAS	196	197	198					
	206	207	199					
			208					
			209					
RUA VENEZUELA (CÓD. - 308)								
MULTIPLICADOR	1,10	1,05						
QUADRAS	208	209						
	215	216						
RUA PORTO ESPERANÇA (CÓD. - 281)								
MULTIPLICADOR	1,15							
QUADRAS	250	251						
AVENIDA NELCI GONÇALVES SIMAS CÓD. - 31)								
MULTIPLICADOR	1,10							
QUADRAS	167-A	174	178	300				
	302	303	179-A	301				
AVENIDA JOAO PAULO II (CÓD. - 25)								
MULTIPLICADOR	1,10							
QUADRAS	13	21-A	26	31	34			
	14	22-A	28	32	35			
	17-A	25	29	33	36			
	18-A							
AVENIDA JATEÍ (CÓD. - 29)								
MULTIPLICADOR	1,10							
QUADRAS	116	129	311	315-A	316			
	111	134	312	315	317-A			
	115	133-A	313	316-A	317			
	123		UNIC		318			
RUA MATO GROSSO (CÓD. - 35)								



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

MULTIPLICADOR		1,00					
QUADRAS	329	325	322	319	03		
	328	324	321	356	02		
	327	323	320	04	01		
	326						
RUA CAIUÁ (CÓD. - 192)							
MULTIPLICADOR		1,10					
QUADRAS	01	UNIC	310	UNIC	316		
	04	01	311	315-A	317-A		
	08	02	312	315	317		
	12	05	313	316-A	318		
RUA FINLÂNDIA (CÓD. - 211)							
MULTIPLICADOR		1,10					
QUADRAS	46-A	56	65				
	55	64	73-A				
RUA PEDRO CORONEL (CÓD. - 274)							
MULTIPLICADOR		1,15					
QUADRAS	56	56-A	65	66			
RUA VIDAL DE NEGREIROS (CÓD. - 160)							
MULTIPLICADOR		1,15	1,10	1,05			
QUADRAS	56-A	55	53	52	61		
	66	56	54	51	60		
		64	62	50	59		
		65	63	49	58		
				49-A	57		
RUA EURÍDES PEREIRA DE SOUZA (CÓD. - 070)							
MULTIPLICADOR		1,15					
QUADRAS	106-A						
	107						

FATOR PAVIMENTAÇÃO								
		MULTIPLICADOR						
ASFALTO		1,20						



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

BLOKRET	1,10						
LEITO NATURAL	1,00						

FATOR ESGOTO							
	MULTIPLICADOR						
ESGOTO	1,10						
SEM ESGOTO	1,00						

Art. 5º. O valor venal dos terrenos será apurado, mediante a multiplicação de sua área pelo valor unitário, por metro quadrado (R\$/m²), constante da Planta Genérica de Valores e pelos fatores ou coeficientes de correção de valor que sobre o mesmo venham a incidir.

Art. 6º. O valor unitário do metro quadrado de terreno referido no artigo 5º é o da face da quadra de situação do imóvel.

Art. 7º. São fatores de correção do valor:

I- de "ESQUINA": utilizado para a correção de terrenos posicionados nas esquinas de quadras (confluência de logradouros), com duas ou mais testadas, podendo, pela relação entre as suas dimensões – testada(s) e profundidade(s) – acarretar uma valorização ou desvalorização do mesmo, em se tratando de sua utilização e ocupação, com a seguinte aplicação:

a) Para os terrenos de esquina, com duas ou mais testadas, toma-se a menor testada (com a menor medida) em metros lineares, adotando-se o valor inteiro da mesma, com critérios de arredondamento seguindo o conceito:

14,50m – para 15,00m

14,49m – para 14,00m

FATOR DE ESQUINA (FE)

TABELA II

TESTADA MENOR (M)	MULTIPLICADOR
>15,00	1,15
14,00	1,13
13,00	1,10
12,00	1,06
11,00	1,03
10,00	1,00
9,00	0,97
8,00	0,95
<8,00	0,90



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

II- de "GLEBA": utilizado para corrigir o valor dos terrenos constituídos por glebas urbanas loteáveis, com áreas superiores a 3.600m².

EQUAÇÃO GENÉRICA:

$$FG = \sqrt{\frac{60}{\sqrt{AT}}}$$

ONDE:

FG = Fator de Gleba

AT = Área Territorial

III- de "CORREÇÃO PARA TERRENOS ENCRAVADOS": utilizado para ajuste no valor dos terrenos que são desprovidos de acesso direto por logradouro oficial, o que somente se efetuará através de vielas ou servidões com dimensões mínimas ao padronizado para caixas de ruas.

$$FCEN = 0,60$$

IV- de "TOPOGRAFIA": utilizado para a correção do valor do terreno, considerando a conjunção das características do relevo predominante e do nível em que o mesmo se encontra tendo por referência o(s) logradouro(s) o(s) qual(is) possui(em) testada(s).

TABELA III

CONFORMAÇÃO	NÍVEL DE RELAÇÃO AO LOGRADOURO DE REFERÊNCIA		
	Em Nível	Acima do Nível	Abaixo do Nível
Plano	1,00	0,95	0,90
Aclive	0,95	0,90	0,85
Ondulado	0,90	0,85	0,80
Declive	0,85	0,80	0,75
Acidentado	0,80	0,75	0,70

V- de "PEDOLOGIA": utilizado para o ajuste no valor do terreno em função da tipologia do solo apresentado, associado ao custo de implantação de edificações.



TABELA IV

TIPO DE SOLO	MULTIPLICADOR
Firme/Seco	1,00
Arenoso	0,90
Erodível	0,85
Inundável	0,80
Pantanosos (Varjão)	0,70

VI- de “MULTIPLICAÇÃO PARA TERRENOS CONTENDO RESTRIÇÕES DE USO”: utilizado para o ajuste dos terrenos em face das condições desfavoráveis de localização ou atingimento que prejudiquem a utilização de seu potencial construtivo, desde que não previstas antecipadamente na concepção da Planta Genérica de Valores. Poderá ser aplicado quando de um eventual ajuste ou adequação à situação do imóvel e ao mercado imobiliário local. O fator de multiplicação para terrenos contendo restrições de uso será definido pelo setor responsável pelas avaliações imobiliárias, devendo ser atribuído individualmente ou para um conjunto de lotes de terrenos que se enquadrarem no caso apresentado nesta situação.

VII- de “EQUIVALÊNCIA DE VALOR UNITÁRIO PARA TERRENOS DE ESQUINA”: para os terrenos de esquina será utilizado o maior valor unitário do terreno (VUT) apurado na confrontação dos terrenos do mesmo cruzamento ou convergência de logradouros para aplicação na fórmula genérica.

VIII- de “EQUIVALÊNCIA DE VALOR UNITÁRIO PARA TERRENOS EM VIAS DIVISÓRIAS DE MICRORREGIÕES”: para os terrenos de divisa de microrregião será utilizado o maior valor unitário do terreno (VUT) apurado na confrontação dos terrenos com posição similar em microrregiões opostas, querem divididas por logradouro ou não para aplicação na fórmula genérica.

Art. 8º. Quando o terreno apresentar mais de uma frente, tomar-se-á como testada de referência, a que conduza ao maior valor do lote, ou seja, a que possuir o maior valor unitário do terreno.

DA CONSTRUÇÃO

Art. 9º. O valor venal da construção será obtido mediante a multiplicação da(s) área(s) edificada(s) consoante(s) ao banco de dados do Cadastro Técnico Municipal, pelo valor unitário relativo ao tipo de construção em que a mesma se enquadra; sua utilização e número de pavimentos, corrigido o resultado do produto ainda pelos fatores incidentes.

EQUAÇÃO GENÉRICA: $VC = AC \times VU \times FO \times ID \times B$

ONDE:

VC = Valor da Construção (R\$)



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

AC = Área Construída (M²)
VU = Valor Unitário da Construção (R\$/M²)
FO = Fator de Obsolescência
ID = Índice Diferenciador da Construção
B = Fator Benfeitorias

Art. 10. São fatores de correção ou coeficientes que corrigem o valor da construção:

I- de "OBSOLÊNCIA": utilizado para corrigir o valor da construção em função da sua perda associada à idade, ao desgaste físico dos materiais, à obsolescência funcional e à obsolescência econômica. Este fator conjuga a relação entre a idade físico-funcional e a idade aparente apresentada pelas construções, considerando, ainda, o estado de conservação observado, extraído do banco de dados do Cadastro Técnico Municipal.

Para fins de aplicação dos fatores de obsolescência, nos casos de reforma, com ou sem acréscimo de área construída, o ano de construção da edificação será tomado pela média aritmética simples do ano de reforma e do ano de construção, ou da média obtida pela conjugação entre o ponto médio do intervalo estimado com a expressão da idade aparente e o ano de construção.

$$\text{EQUAÇÃO GENÉRICA: FO} = 0,99^I \times E$$

SENDO:

$$i = \frac{\text{Idade Físico-Funcional} + \text{Idade Aparente da Construção}}{2}$$

E = Estado de Conservação da Construção

I = i x 1,00 p/Alvenaria Média, Média-Alta e Alta

I = i x 1,10 p/Alvenaria Média-Simples

I = i x 1,20 p/Alvenaria Simples, Barracão de Alvenaria,
Telheiro Metálico e Mista Especial

I = i x 1,30 p/Mista Simples, Barracão de Madeira,
Telheiro de Concreto, Madeira Especial

I = i x 1,40 p/Alvenaria Popular, Telheiro de Madeira e Madeira Simples

TABELA V

E	Conceito Ótimo	Conceito Bom	Conceito Regular	Conceito Precário	Conceito Sem Valor
Índice	1,00	0,85	0,70	0,40	0,10

II- de "ÍNDICE DIFERENCIADOR DA CONSTRUÇÃO": utilizado como terceiro componente do valor do imóvel, responsável pelo ajuste do VC (Valor da



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Construção), o qual deverá expressar o nível de comercialização do mesmo em virtude da sua localização, infraestrutura urbana, potencial da região e comportamento do mercado imobiliário, na região de abrangência.

TABELA VI

ÍNDICE	MICRORREGIÕES
0,80	14-20-30-31-32-33-35-37-38-39-40-41
0,85	12-13-15-16-17-18-19-27-28
0,90	25-26-45-52
0,95	7-8-9-10-21-36-46
1,00	6-23-24-29-42-47
1,05	3-4-5-11-22-34-43-44-48-49-50-51-53-54-55
1,10	1-2

III- de "BENFEITORIAS": utilizado como multiplicador a ser aplicado no valor da construção principal e unidades de acompanhamento, ajustando-o ao mercado imobiliário em função da existência da infra-estrutura agregada ao terreno e às edificações caracterizadas pelas benfeitorias complementares. Pode variar de 1,00 a 1,20, dependendo do somatório de itens, conforme relação abaixo:

TABELA VII

BENFEITORIAS	PONTUAÇÃO
Interfone	0,001
Alarme	0,003
Sistema de Aquecimento (Gás/Solar)	0,006
Aparelho Ar Condicionado (Janela)	0,007
Portão Automatizado	0,010
Alarme Monitorado	0,015
Piscina Simples (Sem Tratamento)	0,022
Churrasqueira	0,025
Sauna	0,030
Salão de Festa/Jogos/Ginástica	0,036
Piscina com Tratamento	0,038
Quadra Poliesportiva c/s Iluminação	0,038
Σ TOTAL	0,200



$$B = (\sum \text{ITENS}) + 1,00$$

Art. 11. Para a definição dos tipos e padrões que melhor se ajustam às edificações, serão considerados como elementos estatísticos da planilha de construção, parte integrante do Boletim de Informações Cadastrais – BIC, através de uma ponderação dos mesmos. A cada tipo existente é associado um valor unitário de metro quadrado construído, constante na Tabela 2 da Lei Complementar Municipal nº 060/2006.

§ 1º. As edificações serão classificadas separadamente quando existir mais de um tipo ou padrão do mesmo imóvel.

§ 2º. Para a aplicação do valor unitário de metro quadrado das construções de alvenaria, exceto barracões construídos deste material, com utilização residencial e não residencial, o tipo de construção será determinado mediante a aplicação da PLANILHA DE ELEMENTOS ESTATÍSTICOS DAS EDIFICAÇÕES, parte integrante do Boletim de Informações Cadastrais – BIC.

Nesta composição estatística os tipos de construção serão determinados pelo sistema de contagem de pontos e ponderações constantes do Anexo III deste Decreto, entre os itens construtivos e de acabamento, conforme classificação a seguir:

I – UNIDADES COM UTILIZAÇÃO RESIDENCIAL

TIPO 1.1 – ALVENARIA POPULAR – edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos e de acabamento atingir um somatório de classificação da estatística da construção de no máximo 20 (vinte) pontos;

TIPO 1.2 – ALVENARIA SIMPLES – edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos e de acabamento atingir um somatório de classificação da estatística da construção dentro do intervalo de 21 (vinte e um) a 35 (trinta e cinco) pontos, considerando estes;

TIPO 1.3 – ALVENARIA MÉDIA SIMPLES – edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos e de acabamento atingir um somatório de classificação da estatística da construção dentro do intervalo de 36 (trinta e seis) a 45 (quarenta e cinco) pontos, considerando estes;

TIPO 1.4 – ALVENARIA MÉDIA – edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos e de acabamento atingir um somatório de classificação da estatística da construção dentro do intervalo de 46 (quarenta e seis) a 75 (setenta e cinco) pontos, considerando estes;

TIPO 1.5 – ALVENARIA MÉDIA ALTA – edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos e de acabamento atingir um somatório de classificação da estatística da



construção dentro do intervalo de 76 (setenta e seis) a 90 (noventa) pontos, considerando estes;

TIPO 1.6 – **ALVENARIA ALTA** – edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos e de acabamento atingir um somatório de classificação da estatística da construção acima de 90 (noventa) pontos.

II – UNIDADES COM UTILIZAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

TIPO 1.1 – **ALVENARIA POPULAR** – edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos e de acabamento atingir um somatório de classificação da estatística da construção acima de 20 (vinte) pontos;

TIPO 1.2 – **ALVENARIA SIMPLES** – edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos e de acabamento atingir um somatório de classificação da estatística da construção dentro do intervalo de 21 (vinte e um) a 30 (trinta) pontos, considerando estes;

TIPO 1.3 – **ALVENARIA MÉDIA SIMPLES** – edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos e de acabamento atingir um somatório de classificação da estatística da construção dentro do intervalo de 31 (trinta e um) a 45 (quarenta e cinco) pontos, considerando estes;

TIPO 1.4 – **ALVENARIA MÉDIA** – edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos e de acabamento atingir um somatório de classificação da estatística da construção dentro do intervalo de 46 (quarenta e seis) a 80 (oitenta) pontos, considerando estes;

TIPO 1.5 – **ALVENARIA MÉDIA ALTA** – edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos, de acabamento e de benfeitorias complementares atingir um somatório de classificação da estatística da construção dentro do intervalo de 81 (oitenta e um) a 90 (noventa) pontos, considerando estes;

TIPO 1.6 – **ALVENARIA ALTA** - edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos e de acabamento atingir um somatório de classificação da estatística da construção acima de 90 (noventa) pontos.

§ 3º. Os tipos de construção, MADEIRA SIMPLES, MADEIRA ESPECIAL, MISTA SIMPLES, MISTA ESPECIAL, BARRACÃO DE MADEIRA, BARRACÃO DE ALVENARIA, TELHEIRO DE MADEIRA, TELHEIRO DE CONCRETO e TELHEIRO METÁLICO serão classificados de acordo com as suas características e peculiaridades próprias e que se enquadrem predominantemente em uma das descrições apresentadas nos incisos abaixo:

I - CONSTRUÇÕES EM MADEIRA SIMPLES

Edificações com estrutura de sustentação e telhado, paredes e forros em madeira simples ou de lei. Os pisos são em madeira ou cimentado com ou sem revestimentos (cerâmica, carpet,



paviflex, decorflex, etc.). A cobertura pode ser feita com telhas de fibro-cimento, de barro, metálicas. As esquadrias podem ser de madeira simples, ferro - cantoneira ou chapa dobrada. Poderá, ainda, apresentar parte do corpo (normalmente áreas molhadas – banheiro, cozinha, área de serviço) em alvenaria simples, desde que esta área não seja superior a 30% (trinta por cento) em proporção ao total edificado.

II - CONSTRUÇÕES EM MADEIRA ESPECIAL

Edificações com estrutura de sustentação, telhado, paredes e forros em madeira nobre ou de lei com bitolas especiais, pré-cortadas ou cortadas in loco, pré moldadas, podendo apresentar até, no máximo, 30% (trinta por cento) de sua composição em alvenaria (áreas molhadas), normalmente com estilo arquitetônico diferenciado. Os materiais de acabamento são de qualidade superior.

III - CONSTRUÇÕES MISTAS SIMPLES

Edificações compostas em parte por paredes, assoalhos e forros de madeira e outra em alvenaria simples, apresentando no mínimo 30% (trinta por cento) do total de sua área em alvenaria ou esta proporção em madeira, ou, ainda, na sua totalidade composta por madeira revestida com alvenaria ou painéis de aglomerado de madeira e concreto. Os materiais construtivos e de acabamento são de padrão simples ou linhas comerciais.

IV - CONSTRUÇÕES MISTAS ESPECIAIS

Edificações compostas em parte por paredes, assoalhos e forros de madeira nobre ou de lei com bitolas especiais e outra em alvenaria média ou superior, apresentando mais de 30% (trinta por cento) do total de sua área em alvenaria ou esta proporção em madeira. Os materiais construtivos e de acabamento são de padrão superior.

V - BARRACÕES EM MADEIRA

Edificação com estrutura e paredes em madeira, sem divisões internas, ou em alguns casos com separação para escritório, copa e sanitários, vestiários, almoxarifados, etc., destacados da área fabril do galpão. O seu pé-direito apresenta dimensão superior aos padrões normais residenciais ou comerciais. A sua cobertura é feita por telhas de fibro-cimento, barro ou até por telhas metálicas, apoiadas sobre estrutura de madeira. A sua utilização normalmente é para atividades industriais de pequeno e médio porte, prestação de serviços (oficinas mecânicas), armazéns, etc.

VI - BARRACÃO EM ALVENARIA

Edificação composta por estrutura em concreto armado, moldado in loco ou pré moldado, vedada por paredes de alvenaria de tijolos de barro, blocos de concreto ou material similar ou, ainda, painéis pré fabricados de concreto, com ou sem revestimento externo ou interno. O seu telhado pode apresentar formatos variados, dependendo da utilização, ventilação e iluminação



("shed", hangar, com lanternim, etc.). A estrutura do telhado pode ser em madeira, concreto ou metálica, coberta por telhas de fibro-cimento, de barro ou metálicas; normalmente não possuem forro. O seu pé-direito possui dimensões acima do padrão normal. Poderá apresentar divisões internas para abrigar escritório, almoxarifado, banheiros, vestiários, depósitos como estrutura de apoio da unidade fabril. É mais comumente utilizado para indústrias de qualquer porte, armazéns, garagens, etc., apresentando instalações especiais específicas à finalidade a que se destina (pontes rolantes, pisos estruturais, centrais ou sistemas de exaustão, calefação, condicionamento de ar, incêndio, etc.).

VII - TELHEIRO EM MADEIRA

Edificações constituídas por estrutura formada por peças de apoio (pilares) em madeira, sem vedação por paredes. A sua cobertura é constituída por telhado com estrutura em madeira coberta por telhas de fibro-cimento, de barro ou metálicas. É comumente utilizado como abrigo para automóveis, materiais, máquinas e equipamentos em geral.

VIII - TELHEIRO EM CONCRETO

Edificações constituídas por estrutura formada por peças de apoio (pilares) em concreto moldado in loco ou pré moldado sem vedação por paredes. A sua cobertura é constituída por telhado com estrutura em tesoura, vigamento de apoio ou estrutura de madeira ou de concreto, coberta por telhas de fibro-cimento, de barro ou metálicas. É comumente utilizado como abrigo para automóveis, materiais, máquinas e equipamentos em geral.

IX - TELHEIRO METÁLICO

Edificações constituídas por estrutura formada por peças de apoio (pilares) em treliças ou perfis metálicos, sem vedação por paredes. A sua cobertura é constituída por telhado com estrutura em tesoura, vigamento de apoio ou estrutura espacial metálica, coberta por telhas de fibro-cimento ou metálicas. É comumente utilizado como abrigo para automóveis, materiais, máquinas e equipamentos em geral (oficinas, fábricas ou indústrias – metalúrgica), cobertura de bombas de combustíveis, ginásios.

Art. 12. O valor das construções edificadas nos lotes será constituído pelo somatório dos valores da unidade principal e seus anexos ou unidades de acompanhamento.

DAS UNIDADES DE ACOMPANHAMENTO

Art. 13. As construções caracterizadas como unidades de acompanhamento, construídas como forma de unidades isoladas, serão vinculadas às suas respectivas unidades imobiliárias principais, no caso de não atribuir fração ideal específica do terreno.



CONDOMÍNIOS

Art. 14. 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, ainda, como fator, a fração ideal com que cada um dos condôminos participa na propriedade condominial.

Art. 15. No cômputo da área construída em prédios, cuja a propriedade seja condominial, acrescentar-se-á à área privativa, aquele que lhe é imputável das áreas comuns, em função da cota-parte a ele pertencente.

OUTRAS HIPÓTESES

Art. 16. Os imóveis que apresentarem mais de uma edificação considerada como unidade principal, residenciais, não residenciais ou mistas implantadas no terreno, terão o seu valor de avaliação resultante da soma do valor da cota de terreno que couber a cada edificação, proporcionalmente a sua área construída, pelo valor da construção.

Art. 17. O valor dos imóveis edificados será determinado pela soma dos valores isolados do terreno e das construções neles existentes.

Art. 18. No caso das construções edificadas em terrenos constituídos em condomínios, fechados ou não, o valor de avaliação contemplará a resultante da soma entre o valor da fração ideal de solo e da construção implantadas individualmente.

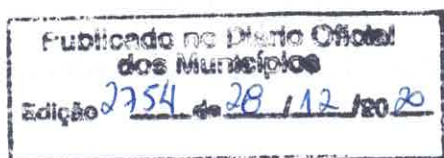
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. Os valores de metro quadrado de terreno e de metro quadrado de construção são expressos em reais e, no presente processo de cálculo para a obtenção serão sempre arredondados, desprezando-se as frações de real.

Art. 20. Na fixação dos valores de avaliação será promovido o arredondamento das frações de R\$10,00 (dez reais).

Art. 21. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, com aplicabilidade a partir de 01 de janeiro de 2021.

Navirai, 22 de dezembro de 2020.




JOSÉ IZAURI DE MACEDO
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

ANEXO

ANEXO – I AO DECRETO Nº 120/2020
PLANTA GENÉRICA DE VALORES

VALOR DE M² DE TERRENO POR MICRORREGIÕES E QUADRAS

MICRORREGIÃO - 01	VALOR R\$ 278,00	
BAIRRO 01 - QUADRAS: A-1 A-2 A-3 A-4 A-5 A-6 A-7 A-8		
MICRORREGIÃO - 02	VALOR R\$ 167,00	
BAIRRO 01 - QUADRAS: 105-A 105-B 106 106-A 107 117 118 124 134-A 134-B 135 136 147 160 161 168 196 206 250 251		
MICRORREGIÃO - 03	VALOR R\$ 149,00	
BAIRRO 01 - QUADRAS: 090 091 092 093		
MICRORREGIÃO - 04	VALOR R\$ 98,00	
BAIRRO 01 - QUADRAS: 039 040 56-A 066 279 280		
MICRORREGIÃO - 05	VALOR R\$ 117,00	
BAIRRO 01 - QUADRAS: 137 138 139 140 148 149 150 151 155 156 162 163 164 165 169 170 171 172 175 176 189 190 197 198 199 207 208 209 215 216 249 249-A		
MICRORREGIÃO - 06	VALOR R\$ 94,00	
BAIRRO 01 - QUADRAS: 108 109 110 111 111-A 112 113 114 115 116 119 120 121 122 123 125 126 127 128 129 130 131 132 133 133-A 134 141 142 143 144 145 146 152 153 154 157 158 159 166 167 167-A 173 174 177 178 179 179-A 180 181 183 184 185 186 187 188 191 192 193 194 195 200 201 202 203 204 205 210 211 212 213 214 214-A 217 218 219 220 221 222 223 224 224-A 224-B 224-C		
MICRORREGIÃO - 07	VALOR R\$ 89,00	
BAIRRO 01 - QUADRAS: 082 083 088 089 094 095 099 100		
MICRORREGIÃO - 08	VALOR R\$ 83,00	
BAIRRO 01 - QUADRAS: 037 038 046-A 048-A 054 055 056 063 064 065 073 073-A 277 278		
MICRORREGIÃO - 10	VALOR R\$ 89,00	
BAIRRO 01 - QUADRAS: 241 242 243 244 245 246 247 248		



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

MICRORREGIÃO - 12	VALOR R\$ 78,00	
BAIRRO 01 - QUADRAS: 80-E 80-H 081 086 087 096 097 098 101 102 103 104 105		
MICRORREGIÃO - 13	VALOR R\$ 74,00	
BAIRRO 01 - QUADRAS: 020 025 026 029 033 36-A 40-A 40-B 40-C 40-D 041 043 044 045 046 049 49-A 050 051 052 053 057 058 059 060 061 062 067 068 069 070 071 072 076 077 078 80-A 80-D 80-I 80-J 084 085 332 333 334 335 336 337		
BAIRRO 24 - QUADRA: ÚNICA		
MICRORREGIÃO - 14	VALOR R\$ 45,00	
BAIRRO 01 - QUADRAS: 074 075 079 080 80-B 80-C 80-F 80-G 80-C1 330 330A 331		
MICRORREGIÃO - 17	VALOR R\$ 83,00	
BAIRRO 01 - QUADRAS: 030 031 032 034 035 036 268-A 271 271-A 273 274 275 276 276-A		
MICRORREGIÃO - 19	VALOR R\$ 78,00	
BAIRRO 01 - QUADRAS: 009 010 011 012 013 15-B 016 017 018 021 022 023 024 26-A 027 028 257 258 259 260 260-A 261 262 263 264 265 266 267 269 270		
MICRORREGIÃO - 20	VALOR R\$ 51,00	
BAIRRO 01 - QUADRAS: 001 01-A 002 003 03-A 004 005 006		
MICRORREGIÃO - 21	VALOR R\$ 89,00	
BAIRRO 01 - QUADRAS: 225 225-A 226 227 227-A 228 229 229-A 229-B 230 231 232 233 234 235 236 236-A 237 238 239 240		
MICRORREGIÃO - 22	VALOR R\$ 94,00	
BAIRRO 25 - QUADRAS: 001 002 003 004		
BAIRRO 43 - QUADRAS: 005 006 007 008 009		
BAIRRO 44 - QUADRAS: 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 UNIC		
MICRORREGIÃO - 23	VALOR R\$ 78,00	
BAIRRO 01 - QUADRAS: 300 301 302 303 304 305 306 307 308 UNIC		
MICRORREGIÃO - 24	VALOR R\$ 83,00	
BAIRRO 01 - QUADRAS: 309 310 311 312 313 314 315 315-A 318		
BAIRRO 02 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 UNIC		
BAIRRO 06 - QUADRAS: 316 316-A 317 317-A		
BAIRRO 18 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 007		
BAIRRO 19 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 00A4 UNIC		
BAIRRO 21 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016 018 019 021 022 023 024 025 028 029 030 031 032 035 036 037 038 UNIC		
BAIRRO 48 - QUADRAS: 001 005		
MICRORREGIÃO - 25	VALOR R\$ 74,00	



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

BAIRRO 18 - QUADRAS: 006 008 009 010		
BAIRRO 21 - QUADRAS: 017 020 026 027 033 034 039 040 041 042 043 044 045 046 047 048 049 050 051 052 053		
BAIRRO 37 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016 017 018 019 020 002A AREA		
BAIRRO 48 - QUADRAS: 002 003 004 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016 017 018 019 020 021 022 22A 023 024 025 026 UNIC AREA		
BAIRRO 76 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 UNIC		
BAIRRO 78 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016 017 018		
BAIRRO 83 - QUADRA: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016 017 018 019 020 021 022 023 024 025 026 027 028 029		
BAIRRO 88 - QUADRAS: 030 031 032 033 034 035 036 037 038 039 040 041 042 043 044 045 046 047 048 049 050 051 052 053 054 055 056 057 058 059 060		
BAIRRO 90 - QUADRAS: 061 062 063 064 065 066 067 068 069 070 071 072 073 074 075 076 077 078 079 080 081 082 083 084 085 086 087 088 089 090 091 092		
BAIRRO 92 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016 017 018 019 020 021 022 023 024 025 UNIC		
BAIRRO 93 - QUADRAS: 093 094 095 096 097 098 099 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124		
MICRORREGIÃO - 27		
VALOR R\$ 45,00		
BAIRRO 03 - QUADRAS: G-7 H-8 I-9 J-10 K-11 L-12 M-13 UNIC 000C AR02 AR03 AR04		
BAIRRO 20 - QUADRAS: 001 002 003 004		
BAIRRO 24 - QUADRAS: ARE2 UNIC		
BAIRRO 52 - QUADRAS: 001 002 003 004		
BAIRRO 71 - QUADRAS: 001 002 003 004		
MICRORREGIÃO - 29		
VALOR R\$ 67,00		
BAIRRO 01 - QUADRAS: 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329		
BAIRRO 13 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 356 UNIC		
BAIRRO 79 - QUADRAS: 001 002 003		
MICRORREGIÃO - 30		
VALOR R\$ 67,00		
BAIRRO 04 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010		
BAIRRO 08 - QUADRAS: 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016 017 018 019 020 021 UNIC		
BAIRRO 10 - QUADRAS: 008 009 010 011 012 013 014 015 016 017 018 019 020 021 022 023 024 025 026 027 028 029 043 044 045 046 047 048 049 050 058 059 059-A UNIC		
BAIRRO 16 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016 017 018 019 020 021 022 023 024 025 026 UNIC		
MICRORREGIÃO - 31		
VALOR R\$ 55,00		
BAIRRO 10 - QUADRAS: 001 01-A 002 035 036 36-A 037 056 057 UNIC		
MICRORREGIÃO - 32		
VALOR R\$ 45,00		



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

BAIRRO 01 - QUADRAS: 007 07-A 07-B 07-C 008 08-A 08-B 08-C 08-D 015 019 019-A 338 339 340 341 342 343 344 350 351 352 353 354 355		
BAIRRO 33 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009		
BAIRRO 34 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009		
BAIRRO 35 - QUADRAS: 347 347-A 348 349 350-A 350-B		
BAIRRO 38 - QUADRAS: 001 002 005 006		
BAIRRO 50 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 005A 006 006A		
MICRORREGIÃO - 33		
VALOR R\$ 40,00		
BAIRRO 17 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016 017 018 019 020 021 022 023 024 025 026 027 028 029 030 031 032 033 034 035 036 037 038 039 040 041 042 043 044 045 046 047 048 049 050 051 052 053 054 055 056 057 058 059 060 061 062 063 064 065 066 067 068 069		
BAIRRO 39 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 010 011 012 013 014 015		
BAIRRO 51 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014		
BAIRRO 56 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 011 012 013		
BAIRRO 70 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015		
BAIRRO 73 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016		
BAIRRO 77 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008		
BAIRRO 80 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016		
BAIRRO 81 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007		
BAIRRO 85 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013		
MICRORREGIÃO - 34		
VALOR R\$ 33,00		
BAIRRO 17 - QUADRAS: A B C D E F G H I J K L M N O		
BAIRRO 91 - QUADRAS: P Q R S T U V W X Y Z AREA		
MICRORREGIÃO - 35		
VALOR R\$ 70,00		
BAIRRO 01 - QUADRAS: 281 282 283 284 285 286 287 289		
BAIRRO 07 - QUADRAS: 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 019 023 027 030 UNIC		
BAIRRO 27 - QUADRAS: 001 002 003 004 UNIC		
BAIRRO 40 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 011		
MICRORREGIÃO - 36		
VALOR R\$ 83,00		
BAIRRO 01 - QUADRAS: 290 291 292 293		
BAIRRO 07 - QUADRAS: 016 017 17-A 018 18-A 020 021 21-A 022 22-A 024 025 026 028 029 031 032 033 034 035 036 037 038 039 040 041 042 043 044 045 046		
BAIRRO 24 - QUADRAS: UNIC AREA		
MICRORREGIÃO - 37		
VALOR R\$ 29,00		
BAIRRO 15 - QUADRAS: 001 002 02-A 003 004 005 006		
MICRORREGIÃO - 38		
VALOR R\$ 55,00		
BAIRRO 05 - QUADRAS: 033 034		



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

MICRORREGIÃO - 39	VALOR R\$ 74,00
BAIRRO 05 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016 017 018 019 020 021 022 023 024 025 026 027 028 029 030 031 032	
BAIRRO 14 - QUADRAS: 007 008 009	
MICRORREGIÃO - 40	VALOR R\$ 61,00
BAIRRO 10 - QUADRAS: 003 004 005 006 007 030 031 032 033 034 038 039 040 041 042 051 052 053 054 055 AREA	
MICRORREGIÃO - 41	VALOR R\$ 33,00
BAIRRO 05 - QUADRAS: 001A 001B	
BAIRRO 07 - QUADRAS: 048	
MICRORREGIÃO - 42	VALOR R\$ 30,00
BAIRRO 58 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016 017 018 019 019A 020 021 022 023 024 025 026 026A 027	
MICRORREGIÃO - 43	VALOR R\$ 90,00
BAIRRO 30 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010	
BAIRRO 54 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014	
MICRORREGIÃO - 44	VALOR R\$ 92,00
BAIRRO 57 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011	
BAIRRO 41 - QUADRAS: 001 002	
MICRORREGIÃO - 45	VALOR R\$ 23,00
BAIRRO 61 - QUADRA UNIC	
BAIRRO 96 - QUADRA UNIC	
MICRORREGIÃO - 46	VALOR R\$ 67,00
BAIRRO 87 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 UNIC	
MICRORREGIÃO - 47	VALOR R\$ 74,00
BAIRRO 01 - QUADRAS: AR0B AREA	
BAIRRO 29 - QUADRAS: 003 004 007 008 011 012 015 016 017 020	
BAIRRO 31 - QUADRAS: UNIC	
BAIRRO 62 - QUADRAS: UNIC	
BAIRRO 66 - QUADRAS: 001 002	
BAIRRO 69 - QUADRAS: 001 002 005 006 009 010 020	
BAIRRO 72 - QUADRAS: 04A 04B	
BAIRRO 74 - QUADRAS: 013 014 018 019 020 021	
BAIRRO 86 - QUADRAS: 022 023 024 025 026 027 028 029 030 031 032 033 034 035 036	
BAIRRO 89 - QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012	
MICRORREGIÃO - 48	VALOR R\$ 123,00
BAIRRO 01 - QUADRAS: 294 295 296 297 298 299	



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

BAIRRO 09 – QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010		
BAIRRO 11 – QUADRAS: 001 01A 01B 002 003 004 005 006 UNIC		
BAIRRO 44 – QUADRAS: 001 002		
BAIRRO 46 – QUADRAS: 001 002 003		
BAIRRO 54 – QUADRAS: 0015		
BAIRRO 67 – QUADRAS: 001 002 003		
MICRORREGIÃO – 49	VALOR R\$ 78,00	
BAIRRO 26 – QUADRAS: 001 002 003 AREA		
MICRORREGIÃO – 51	VALOR R\$ 179,00	
BAIRRO 68 – QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013		
MICRORREGIÃO – 53	VALOR R\$ 33,00	
BAIRRO 32 – QUADRAS: 001		
MICRORREGIÃO – 54	VALOR R\$ 33,00	
BAIRRO 10 – QUADRAS: UNIC		
BAIRRO 24 – QUADRAS: UNIC		
BAIRRO 28 – QUADRAS: AREA UNIC		
BAIRRO 94 – QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016 017 018 019 020 021 022 023 024 025 026 027 028 029 030 031 032 033 034 035		
BAIRRO 95 – QUADRAS: 068 069 070 071 072 073 074 075 076 077 078 079 080 081		
MICRORREGIÃO – 55	VALOR R\$ 94,00	
BAIRRO 75 – QUADRAS: 001 002 003 004 005 006 007 008		
BAIRRO 82 – QUADRAS: 018 019 020 021 022 023 024 025 026		
BAIRRO 84 – QUADRAS: 009 010 011 012 013 014 015 016 017		



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

LEGENDA DE BAIRROS

CÓDIGO	DESCRIÇÃO BAIRROS
01	CENTRO
02	BEIJA-FLÔR
03	BNH – COHAB
04	BOA VISTA
05	CONJ. HABIT.HARRY AMORIM COSTA
06	INOCOOP
07	JARDIM PROGRESSO
08	JOÃO DE BARRO
09	JARDIM UNIÃO
10	RESIDENCIAL IPÊ
11	JARDIM NOVA ERA
12	ZONA RURAL
13	PARQUE INDUSTRIAL
14	VILA PRIMAVERA
15	JARDIM ELDORADO
16	CONJ. HABIT. ODERCIO NUNES DE MATOS
17	JARDIM PARAISO
18	JARDIM OASIS – II
19	JARDIM OASIS
20	JARDIM CAMPO BELO
21	RESIDENCIAL SOL NASCENTE
22	VILA ESPERANÇA
24	ZONA URBANA
25	ROYAL GOLF RESIDENCE
26	ZEUS CLOSED VILLA
27	RESIDENCIAL ATHENAS
28	PARQUE INDUSTRIAL I
29	ECO PARK RESIDENCE II
30	RESIDENCIAL PORTINARI II
31	CHACARAS RECREIO BANDEIRANTES
32	CHACARAS RECREIO RECANTO DO BOSQUE
33	VALE ENCANTADO
34	CORREGO DO TOURO
35	PARQUE SUCUPIRA
37	PORTAL RESIDENCE II
38	JARDIM TARUMÃ
39	JARDIM PARAISO II
40	JARDIM ALVORADA
41	ALTOS DO PARK
43	ROYAL GOLF RESIDENCE II
44	CLASSE A RESIDENCE
46	RESIDENCIAL MORUMBI



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

48	PORTAL RESIDENCE
50	JARDIM TARUMÃ II
51	JARDIM PARAISO III
52	RESIDENCIAL FLAMBOIANTY
54	RESIDENCIAL PORTINARI
56	BAIRO INTERLAGOS
57	ROYAL PARK RESIDENCE
58	VILA NOVA
61	DISTRITO VERDE
62	SITIOCAS
66	PORTAL DO CUMANDAI
67	JARDIM PLANALTO
68	GREEN PARK RESIDENCE
69	ECO PARK RESIDENDE
70	JARDIM PARAISO IV
71	FLAMBOYANT II
72	RESIDENCIAL DEL COLLE
73	VILA ALTA
74	ECO PARK III
75	GREEN VILLE RESIDENCE
76	JARDIM AMÉRICA
77	INTERLAGOS II
78	MONTE FUJI
79	IPIRANGA
80	BELO HORIZONTE 1º PLANO
81	RESIDENCIAL DEPUTADO FEDERAL NELSON TRAD
82	GREEN VILLE RESIDENCE III
83	RESIDENCIAL CIDADE JARDIM
84	GREEN VILLE RESIDENCE II
85	RESIDENCIAL MONACO
86	ECO PARK RESIDENCE IV
87	RESIDENCIAL JARDIM ITÁLIA
88	RESIDENCIAL CIDADE JARDIM II
89	RESIDENCIAL LONDRES
90	RESIDENCIAL CIDADE JARDIM III
91	DISTRITO INDUSTRIAL JARDIM PARAISO - DIJP
92	PORTAL PARK RESIDENCE
93	RESIDENCIAL CIDADE JARDIM IV
94	PORTO BELO I
95	PORTO BELO II
96	ZONA INDUSTRIAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

ANEXO - II AO DECRETO Nº 120/2020

PLANTA GENÉRICA DE VALORES

VALOR DE M² DE CONSTRUÇÃO

VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO

Valor unitário, por metro quadrado, das áreas construídas obtido através da tabela abaixo, conforme o enquadramento dos padrões construtivos e de acabamento, número de pavimentos e utilização.

TIPOS	ATÉ 4 PAVIMENTOS		MAIS DE 4 PAVIMENTOS		
	RESIDENCIAL (R\$/m ²)	NÃO RESID. (R\$/m ²)	RESIDENCIAL (R\$/m ²)	NÃO RESID (R\$/m ²)	
ALVENARIA	1.1 – Popular	500,00	612,00	625,00	749,00
	1.2 – Simples	612,00	749,00	749,00	869,00
	1.3 – Média Simples	783,00	921,00	843,00	1.055,00
	1.4 – Média	978,00	1.173,00	1.163,00	1.430,00
	1.5 – Média Alta	1.312,00	1.289,00	1.508,00	1.506,00
	1.6 – Alta	1.628,00	1.581,00	1.839,00	1.766,00
OUTROS	2.1 – Madeira Simples	312,00	361,00	*	*
	2.2 – Madeira Especial	413,00	494,00	*	*
	2.3 – Mista Simples	500,00	584,00	*	*
	2.4 – Mista Especial	699,00	805,00	*	*
	2.5 – Barracão Madeira	261,00	312,00	*	*
	2.6 – Barracão Alvenaria	494,00	573,00	*	*
	2.7 – Telheiro Madeira	163,00	195,00	*	*
	2.8 – Telheiro Concreto	311,00	381,00	*	*
	2.9 – Telheiro Metálico	391,00	542,00	*	*



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

ANEXO - III AO DECRETO Nº 120/2020

PLANTA GENÉRICA DE VALORES

CRITÉRIO PARA A DEFINIÇÃO DO TIPO DE CONSTRUÇÃO PARA EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA

PONTUAÇÃO PARA DEFINIÇÃO DO TIPO DE CONSTRUÇÃO PARA EDIFICAÇÕES COM UTILIZAÇÃO RESIDENCIAL

DETALHAMENTO					
ASPECTO EXTERNO		40%	ASPECTO INTERNO		60%
ESTILO ARQUITETÔNICO		4	FORRO		6
OBSOLETO/COMUM	1	SEM FORRO	0		
NORMAL	2	MADEIRA SIMPLES	1,2		
ARROJADO/ELABORADO	4	EUCATEX	2,4		
FACHADA		11	LAJE	3,6	
SEM REVESTIMENTO	0	PVC	3,6		
CHAPISCO	1,1	GESSO	4,8		
REBOCO	2,2	MADEIRA NOBRE	6		
PINTURA LÁTEX PVA	4,4	PORTAS		9	
TEXTURA/ACRÍLICO/GRAFIATO	6,6	FERRO/AÇO	1,5		
TIJOLA À VISTA	7,7	MADEIRA POPULAR	1,5		
CERÂMICA	8,8	MADEIRA NORMAL	4,5		
PEDRAS ESPECIAIS	11	MADEIRA NOBRE	6		
ESQUADRIAS E JANELAS		9	VIDRO TEMPERADO	9	
FERRO CANTONEIRA	1,13	INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS			
MADEIRA SIMPLES	2,25	TUBULAÇÕES		3	
FERRO CHAPA DOBRADA(METALON)	3,38	POPULAR/APARENTE	0,75		
ALUMÍNIO NATURAL	5,63	NORMAL - ÁGUA FRIA	1,5		
MADEIRA NOBRE	6,75	COMPLETA - ÁGUA Q/F	3		
ALUMÍNIO ANODIZADO COLORIDO	7,88	LOUÇAS E METAIS		7	
PVC	9	LINHA POPULAR	1,4		
TELHADO		16	LINHA NORMAL	2,8	
CIMENTO AMIANTO/ZINCO/PVC	2,67		LINHA LUXO	7	
FRANCESA	5,33	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS		6	
LAJE	8				
CAPA-CANAL/ROMANA	13,33				
CONCRETO/ESMALTADA	16				



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

ASPECTO INTERNO		60%	INEXISTENTE OU PRECÁRIA	1
			APARENTE	2
			EMBUTIDA	4
			LUXO	6
PAREDES				
ÁREAS SECAS		5	ÁREAS MOLHADAS – COZINHA BANHEIRO	9
SEM REVESTIMENTO	0		SEM REVESTIMENTO	0
CAIAÇÃO	0,71		CHAPISCO	0,56
CHAPISCO	1,43		REBOCO C/ OU S/ PINTURA	1,13
REBOCO	2,14		½ BARRA ÓLEO	1,69
PINTURA LÁTEX PVA	2,86		PINTURA LÁTEX PVA	1,69
ACRÍLICO/TEFLON	4,29		AZULEJO ½ ALTURA	2,25
PAPEL DE PAREDE	5		AZULE/CERAMICA ATÉ O TETO	3,38
			AZULEJO LUXO	6,75
			MÁRMORE/GRANITO	9
PISOS				
ÁREAS SECAS		7	ÁREAS MOLHADAS	8
CHÃO BATIDO	0		CHÃO BATIDO	0
CIMENTO/CONCRETO	0,47		CIMENTO CONCRETO	0,53
GRANITINA	0,93		LADRILHO/CACO CERAMICA	1,07
FORRAÇÃO	0,93		CERÂMICA LINHA COMERCIAL	1,6
LAJOTÃO/TACO/CACO CERÂMICO	1,4		CERÂMICA ESPECIAL	3,73
CERÂMICA/CARPET/PAVIFLEX	1,87		DECORFLEX	4,27
DECORFLEX	2,8		CERÂMICA EXTRA	5,33
CARPET ESPECIAL	3,27		GRANITO/MÁRMORE	8
PEDRAS (ARDÓSIA GRANITO BRUTO)	3,27			
LAMINADO DE MADEIRA	3,73			
TÁBUA CORRIDA	4,67			
GRANITO/MÁRMORE	7			



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

**PONTUAÇÃO PARA DEFINIÇÃO DO TIPO DE CONSTRUÇÃO PARA
EDIFICAÇÕES COM UTILIZAÇÃO NÃO RESIDENCIAL**

DETALHAMENTO					
ASPECTO EXTERNO		40%	ASPECTO INTERNO	60%	
ESTILO ARQUITETÔNICO		5	FORRO	10	
OBSOLETO/COMUM	1,25		SEM FORRO	0	
NORMAL	2,5		MADEIRA SIMPLES	2	
ARROJADO/ELABORADO	5		EUCATEX	4	
FACHADA		10	LAJE	6	
SEM REVESTIMENTO	0		PVC	6	
CHAPISCO	1		GESSO	8	
REBOCO	2		MADEIRA NOBRE	10	
PINTURA LÁTEX PVA	4		PORTAS		
TEXTURA/ACRÍLICO/GRAFIATO	6		FERRO/AÇO	1,67	
TIJOLA À VISTA	7		MADEIRA POPULAR	1,67	
CERÂMICA	8		MADEIRA NORMAL	5	
PEDRAS ESPECIAIS	10		MADEIRA NOBRE	6,67	
TELHADO		25	VIDRO TEMPERADO	10	
CIMENTO AMIANTO/ZINCO/PVC	4,17		INSTALAÇÕES ELÉTRICAS		
FRANCESA	8,33		INEXISTENTE OU PRECÁRIA	1,33	
LAJE	12,5		APARENTE	2,67	
CAPA-CANAL/ROMANA	20,83		EMBUTIDA	5,33	
CONCRETO/ESMALTADA	25		LUXO	8	
ASPECTO INTERNO		60%			
PISOS			PAREDES		
ÁREAS SECAS		20	ÁREAS SECAS		12
CHÃO BATIDO	0		SEM REVESTIMENTO	0	
CIMENTO/CONCRETO	1,33		CAIAÇÃO	1,71	
GRANITINA	2,67		CHAPISCO	3,43	
FORRAÇÃO	2,67		REBOCO	5,14	
LAJOTÃO/TACO/CACO CERÂMICO	4		PINTURA LÁTEX	6,86	
CERÂMICA/CARPET/PAVIFLEX	5,33		ACRÍLICO/TEFLON	10,29	
DECORFLEX	8		PAPEL DE PAREDE	12	
CARPET ESPECIAL	9,33				
PEDRAS (ARDÓSIA GRANITO BRUTO)	9,33				
LAMINADO DE MADEIRA	10,67				
TÁBUA CORRIDA	13,33				
GRANITO/MÁRMORE	20				



PREFEITURA MUNICIPAL DE NAVIRAI

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

INTERVALOS E CLASSIFICAÇÃO PARA EDIFICAÇÕES EM ALVENARIA COM UTILIZAÇÃO RESIDENCIAL		INTERVALOS E CLASSIFICAÇÃO PARA EDIFICAÇÕES EM ALVENARIA COM UTILIZAÇÃO NÃO RESIDENCIAL	
ATÉ 20	ALVENARIA POPULAR	ATÉ 20	ALVENARIA POPULAR
ACIMA DE 20 A 35	ALVENARIA SIMPLES	ACIMA DE 20 A 35	ALVENARIA SIMPLES
ACIMA DE 35 A 45	ALVANARIA MÉDIA SIMPLES	ACIMA DE 35 A 45	ALVENARIA MÉDIA SIMPLES
ACIMA DE 45 A 75	ALVENARIA MÉDIA	ACIMA DE 45 A 75	ALVENARIA MÉDIA
ACIMA DE 75 A 90	ALVENARIA MÉDIA ALTA	ACIMA DE 75 A 90	ALVENARIA MÉDIA ALTA
ACIMA DE 90	ALVENARIA ALTA	ACIMA DE 90	ALVENARIA ALTA