

## **ANEXO II**

# **DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NOS ANEXOS IV, V, VI, VII e VIII, DA LEI COMPLEMENTAR Nº 344/21 – CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL**

### **Seção I**

#### **Do Anexo IV da LC 344/21**

**(Tabelas de Avaliação das Edificações: quanto às características da estrutura, esquadrias, piso, forro, instalação elétrica, instalação sanitária, revestimento interno, acabamento interno, revestimento externo, acabamento externo, cobertura e benfeitorias)**

**Art. 1º** O Anexo IV da LC 344/21 é utilizado para obtenção da pontuação correspondente às características existentes na edificação (estrutura, esquadrias, piso, forro, instalação elétrica, instalação sanitária, revestimento interno, acabamento interno, revestimento externo, acabamento externo, cobertura e benfeitorias).

**Parágrafo único.** O somatório da pontuação obtida, na forma do caput, deste artigo, será utilizado para definição do Padrão Construtivo do Imóvel, previsto no Anexo V, da LC 344/21.

**Art. 2º** Para efeitos de aplicação do Anexo IV, da LC 344/21, entende-se por:

**1.** Estrutura: denominação utilizada para se referir ao material utilizado para sustentação da edificação, podendo ser:

**1.1** Alvenaria: tipo de estrutura que utiliza pedras, tijolos ou blocos, unidos por argamassa;

**1.2** Concreto: combinação de argamassa (cimento e areia) com grânulos (brita), podendo ainda, apresentar ferro ou aço em sua mistura, tornando-se concreto armado;

**1.3** Mista: quando a estrutura apresentar diferentes tipos de materiais combinados, podendo ser alvenaria e concreto, alvenaria e madeira, dentre outros;

**1.4** Madeira tratada: aludida característica será considerada quando a estrutura em madeira for definitiva na edificação e não haver combinação de outros tipos de estrutura;

**1.5** Metálica: estrutura composta somente por peças de aço, que unidas, darão sustentação e forma à edificação;

**1.6** Adobe/taipa/ rudimentar: composta por água, areia e argila ou terra úmida, para confecção de tijolos crus, de baixa resistência.

**2.** Esquadrias: denominação utilizada para se referir ao componente da edificação utilizada para vedação no fechamento de vãos, constituída por componentes de fixação, contramarco, caixilhos e acessórios (arremates, guarnições, ferragens), podendo ser:

**2.1** Ferro: esquadrias em material metálico, podendo ser vasada ou não e ainda com presença de vidros;

**2.2** Alumínio: estrutura da esquadria composta de material feito à base de alumínio, podendo ser vazada ou não e ainda com presença de vidros;

**2.3** Madeira: situação em que estrutura da esquadria deverá ser composta unicamente de madeira tratada, podendo ser vazada ou não e ainda com presença de vidros;

**2.4** Rústica: estrutura simples, de baixa resistência, sendo de madeira não tratada ou chapa de ferro, podendo ser vazada ou não sem a presença de vidros;

**2.5** Especial: tipo de esquadria que não se encaixa às características físicas mencionadas anteriormente, com a presença de materiais de alto custo;

**2.6** Sem: ausência total de qualquer tipo de esquadria na edificação.

**3.** Piso: caracterizado como peças utilizadas para revestimento do contra piso da edificação, podendo ser:

**3.1** Cerâmica: material composto basicamente por argila submetida a tratamento térmico e revestido de pintura com esmalte ou material semelhante;

**3.2** Cimento: podendo ser “cru” ou “queimado”, com o emprego somente de argamassa;

**3.3** Taco: consiste em um piso em madeira, sobreposto ao contra piso, podendo ser com ou sem encaixes entre as peças, na qual é usado cola para sua fixação;

**3.4** Tijolo: hipótese em que o contra piso deverá ser todo revestido com tijolo de barro ou tijolo de fibrocimento, sem a presença de outros materiais;

**3.5** Terra: hipótese em que há ausência de qualquer tipo de material destinado para revestimento do solo (terra batida);

**3.6 Especial/ porcelanato:** quando houver uso de qualquer outro tipo de material não mencionado anteriormente, em caso de porcelanato, qualquer tipo utilizado.

**4. Forro:** revestimento utilizado para cobertura da superfície superior da edificação, podendo ser:

**4.1 Laje:** revestimento pré-moldado ou moldada no local da edificação, constituída por concreto armado ou tijolos;

**4.2 Madeira:** aplicação de régua de madeira tratada, encaixadas uniformemente e que cubram toda superfície superior da edificação;

**4.3 Gesso simples/pvc:** quando tratar-se de gesso corrido simples, obtido por meio de calcinação de gipsita, sem a formação de sancas para aformoseamento ou aplicação de revestimento em policloreto de vinila – PVC liso ou texturizado;

**4.4 Especial:** quando o material aplicado na superfície superior da edificação não se enquadrar nas características mencionadas acima, uso de material de alto custo;

**4.5 Sem:** ausência total de revestimento na superfície superior da edificação.

**5. Instalação Elétrica:** consiste na formatação da parte elétrica e seus componentes aplicados na edificação, podendo ser:

**5.1 Embutida:** quando as instalações e seus componentes são aplicados à edificação por meio de eletrotubos, podendo ser por meio das paredes e da superfície superior (teto) e ainda subterrânea, ou seja, não ficam expostas externamente;

**5.2 Semi embutida:** quando parte das instalações forem fixadas à edificação de forma que fiquem expostas;

**5.3 Externa:** caso as instalações elétricas sejam fixadas em seu todo, de forma que fiquem expostas na edificação;

**5.4 Sem:** corresponde a ausência total de qualquer tipo de instalação elétrica.

**6. Instalação Sanitária:** refere-se aos componentes que integram o cômodo destinado para realização de higiene pessoal, podendo ser:

**6.1 Interna:** apresenta somente bacia sanitária e lavatório, podendo pertencer a unidade habitacional ou em unidade destinada para uso econômico, comumente denominado de lavabo;

**6.2 Completa:** presença de todos os equipamentos, ou seja, bacia sanitária, chuveiro, lavatório e itens complementares a depender da edificação;

**6.3 Mais de uma:** quando a edificação possuir duas ou mais instalações, tanto em unidade habitacional ou para uso econômico, completa ou não;

**6.4 Externa:** caso a instalação sanitária seja edificada no exterior do imóvel, ou seja, separada, podendo ser completa ou não;

**6.5 Sem:** ausência de qualquer tipo de instalação sanitária.

**7. Revestimento Interno:** denominação utilizada para descrever o tipo de material empregado na edificação para cobertura das paredes internas, podendo ser:

**7.1 Reboco:** revestimento constituído de argamassa de areia, cimento ou cal;

**7.2 Massa:** parede revestida de argamassa com composição semelhante ao gesso de calcita, a base de PVA ou acrílica aplicada sobre o reboco a fim de dar acabamento liso ou plano;

**7.3 Material cerâmico:** parede revestida com composto cerâmico, podendo ser pastilhas, azulejos ou materiais compatíveis;

**7.4 Especial:** quando o material empregado na edificação não se enquadrar nas características acima descritas, de custo elevado, podendo ser revestimento em porcelanato, mármore, granito, dentre outros;

**7.5 Sem:** quando não há a instalação de revestimentos nas paredes internas, na qual o tijolo fica a mostra, ou quando há apenas o revestimento rústico de argamassa sem o reboco (chapisco);

**8. Acabamento Interno:** denominação utilizada para descrever o tipo de pintura utilizada sobre o revestimento interno da edificação, podendo ser:

**8.1 Pintura lavável:** uso de tinta que permita a lavagem da parede, geralmente tinta PVA ou acrílica semi brilho, tinta a óleo, esmalte sintético;

**8.2 Pintura simples:** aplicação de tinta simples, que não permite sua limpeza por meio de lavagem, podendo ser utilizada tinta PVA simples, cal hidratado colorido ou outra tinta semelhante;

**8.3 Caiação:** pintura aplicada com a utilização de cal virgem diluído em água;

**8.4 Especial:** uso de tintas especiais, manipuladas, aplicação de papel de parede, uso de pastilhas para paginação, aplicação de material de alto custo ou qualquer outro tipo de pintura não especificada anteriormente;

**8.5 Sem:** não há a aplicação de tinta nas paredes internas, na qual o tijolo, o chapisco, o reboco ou a massa ficam a mostra.

**9. Revestimento Externo:** corresponde a descrição do tipo de material empregado na edificação para cobertura das paredes externas, podendo ser:

**9.1 Reboco:** revestimento constituído de argamassa de areia, cimento ou cal;

**9.2 Massa:** parede revestida de argamassa com composição semelhante ao gesso de calcita, a base de PVA ou acrílica aplicada sobre o reboco a fim de dar acabamento liso e plano;

**9.3 Material cerâmico:** parede revestida com composto cerâmico, podendo ser pastilhas, azulejos ou materiais compatíveis;

**9.4 Especial:** quando o material empregado na edificação não se enquadrar nas características acima descritas, de custo elevado, podendo ser revestimento em porcelanato, mármore, granito, placas de vidro, dentre outros;

**9.5 Sem:** quando não houver instalação de revestimentos nas paredes internas, situação em que o tijolo fica a mostra, ou quando há apenas o revestimento rústico de argamassa sem o reboco (chapisco).

**10. Acabamento Externo:** denominação utilizada para referir-se ao tipo de pintura utilizada sobre o revestimento externo da edificação, podendo ser:

**10.1 Pintura lavável:** quando houver uso de tinta que permita a lavagem da parede, geralmente tinta PVA ou acrílica semi brilho, tinta a óleo, esmalte sintético;

**10.2 Pintura simples:** quando houver aplicação de tinta simples, que não permite sua limpeza por meio de lavagem, podendo ser utilizada tinta PVA simples, cal hidratado colorido ou outra tinta semelhante;

**10.3** Caição: situação em que a pintura é aplicada com a utilização de cal virgem diluído em água;

**10.4** Especial: quando houver uso de tintas especiais ou manipuladas com aplicação de papel de parede, uso de pastilhas para paginação, aplicação de material de alto custo ou qualquer outro tipo de pintura não especificada anteriormente;

**10.5** Sem: quando não houver aplicação de tinta nas paredes internas, na qual o tijolo, chapisco, reboco ou massa ficam a mostra.

**11.** Cobertura: denominação utilizada para descrever o tipo de material utilizado para promover a proteção do topo da edificação, podendo ser sobreposto em estrutura metálica ou madeiramento, podendo ser dos seguintes materiais:

**11.1** Telha de barro: uso de telhas fabricadas em barro cozido, podendo ser do tipo colonial, americana, portuguesa e outras, devendo serem fixadas por meio de encaixe entre uma e outra e fixadas por argamassa em seu cume;

**11.2** Fibrocimento: telha produzida através do uso de cimento e fibras de amianto, geralmente onduladas, com fixação entre uma e outra através de pregos e argamassa em seu cume;

**11.3** Alumínio: telha produzida em alumínio galvanizado, podendo ter a aplicação de isolante térmico na face voltada para dentro da edificação, com fixação entre uma e outra por meio de parafusos ou arrebites;

**11.4** Zinco: telhas fabricadas por meio de chapa de aço, tratadas com zinco, podendo ainda receber pintura sobre o tratamento, com fixação entre uma e outra por meio de parafusos ou arrebites;

**11.5** Laje: quando a própria laje da edificação é utilizada como telhado, sendo ela moldada ou pré-moldada, devendo receber tratamento para vedação (impermeabilização) e inclinação suficiente para escoamento de águas, que deverão ser captadas por meio de calhas ou rufos;

**11.6** Palha: aplicação de folhas de palmeiras ou similares visando cobrir a edificação, seja para aformoseamento ou construções rústicas/simples;

**11.7** Especial: qualquer tipo de cobertura utilizada na edificação que não se enquadra nas descrições acima, com elevado custo de implantação;

**11.8** Sem: caracterizado pela inexistência de qualquer tipo de cobertura, a exemplo de campo de futebol, quadras esportivas, estacionamentos.

## **12.** Benfeitorias

### **12.1** Piscina

### **12.2** Sauna

### **12.3** Home Cinema (área comum)

### **12.4** Churrasqueira Coletiva

### **12.5** Churrasqueira Privativa

### **12.6** Quadra Poliesportiva

### **12.7** Quadra de Tênis

### **12.8** Playground/ Brinquedoteca

**12.9** Elevador

**12.10** Energia Solar

**12.11** Academia de Ginástica

**12.12** Salão de Festas

**12.13** Espaço Gourmet

**12.14** Gerador

**12.15** Heliponto

**12.16** Escaninhos

**12.17** Mais de dois box de garagem

**12.18** Laje Técnica

**12.19** Sala de Reunião/ Coworking

**12.20** Isolamento Acústico

**12.21** Rede Frigorígena

**12.22** Mais de uma Suíte

**12.23** Lavabo.

**Parágrafo único.** Sendo identificado a existência de mais de um subitem, relativamente aos itens 1 a 11, do Anexo IV da LC 344/21, para fins de aplicação da pontuação, será considerado o item preponderante na construção.

## **Seção II**

### **Do Anexo V, da LC 344/21.**

#### **(Critério para Definição do Padrão Construtivo Obtido pelo Somatório de Pontos do Anexo IV)**

**Art. 3º** O Anexo V, da LC 344/21 é utilizado para definição do Padrão Construtivo do Imóvel (“A”, “B”, “C”, “D” e “E”), mediante correto enquadramento do somatório de pontos, obtido na forma do Anexo IV, da LC 344/21, à modalidade de edificação correspondente (‘condomínios verticais’, ‘horizontais’ e ‘demais construções’).

**Art. 4º** Para efeitos de aplicação do Anexo V, da LC 344/21, entende-se por:

**I** - Padrão: critério definido pela Administração Municipal, podendo ser “A”, “B”, “C”, “D” e “E” e corresponde a pontuação resultante da identificação das características previstas no Anexo IV, da LC 344/21.

**II** - Condomínio vertical: modalidade constituída por edifícios de dois ou mais pavimentos, devidamente instituído no Cartório de Registro de Imóveis, no qual será discriminado a parte do terreno ocupada pela edificação, bem como àquela eventualmente reservada para utilização exclusiva e, ainda, a fração ideal do terreno em sua integralidade e das partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

**III** - Condomínio Horizontal: modalidade de condomínio constituída em cartório, composta por casas térreas ou assobradadas, no qual será discriminado a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal e, ainda, a fração ideal do terreno em sua integralidade e das partes comuns que corresponderá às unidades;

**IV** - Demais construções: modalidade para enquadramento dos imóveis não compreendido nas definições de condomínio vertical e horizontal.

### **Seção III**

#### **Do anexo VI, da LC 344/21**

#### **(Tabela de Fatores Correccionais das Edificações pelo Estado de Conservação)**

**Art. 5º** O Anexo VI, da LC 344/21 é utilizado para aplicação do Fator de Correção, nos percentuais de “1,00”, “0,85” e “0,60”, mediante identificação do Estado de Conservação da Edificação (boa, regular ou ruim).

**Art. 6º** Para efeitos de aplicação do Anexo VI, da LC 344/21, entende-se por:

**1.** Conservação da Edificação: considera a estrutura e aparência da construção, tais como, estado de alvenaria (paredes), pintura, piso, revestimento, cobertura, etc.

**1.1** Boa: quando a edificação recém construída ou reformada não apresentar danos aparentes, ou apresentar danos pouco significativos pelo uso ou intempéries.

**1.2** Regular: quando a edificação apresentar pequenos sinais de uso, aí incluídos os pequenos danos aparentes, porém que não comprometem a estrutura da edificação;

**1.3** Ruim: quando a edificação apresentar sinais de intempéries ou defeitos em sua pintura, nas paredes, nos telhados ou na estrutura, havendo necessidade de intervenções para reparos, bem como danos que comprometerem a estrutura da sua edificação.

### **Seção IV**

#### **Do anexo VII, da LC 344/21**

#### **(Tabela de preços de construção por metro quadrado de área construída e tipo de imóvel)**

**Art. 7º** O Anexo VII, da LC 344/21 é utilizado para determinar o valor do metro quadrado da área construída, mediante a identificação do tipo de edificação (casa, sobrado, apartamento, barracão, loja, sala/escritório, galpão comum, galpão industrial, telheiro, especial).

**Art. 8º** Para efeitos de aplicação do Anexo VII, da LC 344/21, entende-se por:

**1.** Quanto ao Tipo de Edificação:

**1.1** Casa: edificação de 01 (um) pavimento, destinada ao uso residencial unifamiliar;

**1.2** Sobrado: edificação com 02 (dois) ou 03 (três) pavimentos, destinado ao uso residencial unifamiliar;

**1.3** Apartamento: edificação superior a 04 (quatro) pavimentos, destinada ao uso residencial multifamiliar;

**1.4** Barracão: edificação de baixo padrão construtivo ("E") com características rudimentares, destinado ao uso residencial unifamiliar, podendo conter até 05 (cinco) cômodos e que seja de meia água;

**1.5** Loja/sala e escritório: edificação destinada ao exercício de atividade econômica, podendo ou não integrar um edifício em altura;

**1.6** Galpão comum: edificação sem divisões internas, podendo existir área administrativa e mezanino, destinada ao exercício de atividade econômica voltada para armazenamento e logística, desenvolvimento de atividades de comércio ou serviços, exceto atividades de indústria;

**1.7** Galpão industrial: edificação sem divisões internas, podendo existir área administrativa e mezanino, destinada ao exercício de atividade econômica fabril;

**1.8** Telheiro: edificação desprovida de parede ou similar, destinada ao exercício de atividade econômica ou residencial;

**1.9** Especial: modalidade para enquadramento das edificação que apresentarem características diversas daquelas previstas nos itens 1.1 a 1.8, desta Instrução Normativa.

**Seção V**  
**Da aplicação do anexo VIII, da LC 344/21**  
**(Tabela de Fatores de Padrão)**

**Art. 9º** O Anexo VIII, da LC 344/21 é utilizado para determinar o Fator de Padrão do Imóvel (“A”, “B”, “C”, “D” e “E”), mediante utilização do “Padrão Construtivo do Imóvel” obtido na forma definida no Anexo V, da LC 344/21.

**Art. 10.** Para efeitos de aplicação do Anexo VIII, da LC 344/21, entende-se por:

**I - Padrão:** critério definido pela Administração Municipal, podendo ser “A”, “B”, “C”, “D” e “E”.

**II - Condomínio Vertical:** modalidade de condomínio regido pela Lei Federal nº 4.591/64 ou sucedânea, constituído por edifícios de dois ou mais pavimentos, no qual haverá discriminação da parte do terreno ocupada pela edificação e por àquela reservada para utilização exclusiva das casas, como jardim e quintal, bem como a fração ideal do terreno e das partes comuns, que corresponderá às unidades;

**III - Condomínio Horizontal:** modalidade de condomínio regido pela Lei Federal nº 4.591/64 ou sucedânea, constituído por casas térreas ou assobradas, no qual haverá discriminação da parte do terreno ocupada pela edificação e por àquela reservada para utilização exclusiva pelas unidades do edifício, bem como a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

**IV - Demais Construções:** padrão definido para enquadramento dos imóveis não compreendido nas definições de condomínio vertical e horizontal.

**Parágrafo único.** Para fins de composição do valor venal dos imóveis, os loteamentos fechados são enquadrados em demais construções.