

# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ**

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva

CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais

[www.itajuba.mg.gov.br](http://www.itajuba.mg.gov.br)

---

## **METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS DE ITBI – IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS.**

**ESTE MANUAL FOI ELABORADO PELA COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO  
DE IMÓVEIS PARA FINS DE ITBI, NOMEADA PELO DECRETO 4402/2011 DE 23 DE  
SETEMBRO DE 2011.**

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais  
www.itajuba.mg.gov.br

## METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS DE ITBI – IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

### FÓRMULA:

$V_{vi} = V_t + V_e$ , onde

$V_{vi}$  = Valor venal do imóvel

$V_t$  = Valor do terreno

$V_e$  = Valor da edificação

- O Valor venal do terreno ( $V_t$ ) será obtido aplicando-se a seguinte fórmula:

$V_t = A_t \times V_{m^2t} \times S_i \times T_o \times P_e \times F_g$ , onde:

$V_t$  = Valor venal do terreno

$A_t$  = Área do terreno

$V_{m^2t}$  = Valor do metro quadrado do terreno

$S_i$  = Fator corretivo de Situação

$T_o$  = Fator corretivo de Topografia

$P_e$  = Fator corretivo de Pedologia

O Fator corretivo de Situação referido pelas letras  $S_i$ , consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme sua situação, mais ou menos favorável, dentro da quadra. Sendo obtido através da seguinte tabela:

Situação do Terreno / Coeficiente

Uma Frente = 1,00

Mais de uma frente = 1,10

Encravado = 0,8

Gleba = (\*)

(\*) O Fator de Gleba ( $F_g$ ) será calculado conforme tabela "FATORES DE GLEBA" abaixo:

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais

www.itajuba.mg.gov.br

<b>FATORES DE GLEBA</b>		
<b>Item</b>	<b>Áreas</b>	<b>Ft correção</b>
1	De 1000 m <sup>2</sup> até 2000 m <sup>2</sup>	0,70
2	2001 até 4000 m <sup>2</sup>	0,68
3	4001 até 6000 m <sup>2</sup>	0,66
4	6001 até 8000 m <sup>2</sup>	0,64
5	8001 até 10000 m <sup>2</sup>	0,62
6	10001 até 15000 m <sup>2</sup>	0,60
7	15001 até 20000 m <sup>2</sup>	0,58
8	20001 até 25000 m <sup>2</sup>	0,56
9	25001 até 30000 m <sup>2</sup>	0,54
10	30001 até 35000 m <sup>2</sup>	0,52
11	35001 até 40000 m <sup>2</sup>	0,50
12	40001 até 45000 m <sup>2</sup>	0,48
13	45001 até 50000 m <sup>2</sup>	0,46
14	50001 até 60000 m <sup>2</sup>	0,44
15	60001 até 70000 m <sup>2</sup>	0,42
16	70001 até 80000 m <sup>2</sup>	0,40
17	80001 até 90000 m <sup>2</sup>	0,38
18	90001 até 100000 m <sup>2</sup>	0,36
19	Acima de 100001 m <sup>2</sup>	0,30

O Fator corretivo de Topografia referido pelas letras To, consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme as características do perfil do solo. Sendo obtido através da seguinte tabela:

**Topografia do Terreno / Coeficiente**

Plano = 1,0

Active = 0,9

Declive = 0,7

Inclinado = 0,8

O Fator corretivo de Pedologia referido pelas letras Pe, consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme as características do solo. Sendo obtido através da seguinte tabela:

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais

[www.itajuba.mg.gov.br](http://www.itajuba.mg.gov.br)

---

## **Pedologia do Terreno / Coeficiente**

**Firme = 1,0**

**Alagado = 0,6**

**Inundável = 0,7**

**Misto = 0,8**

Os valores do metro quadrado de terreno estão divididos em 3 tabelas de enquadramento conforme sua localização onde foram atribuídos valores para cada item contido nas tabelas.

**Corredores:** São enquadrados como Corredores os logradouros considerados de valor comercial diferenciado em relação ao restante do bairro;

**Loteamentos:** São enquadrados como Loteamentos os logradouros situados em loteamentos que apresentam valores diferenciados do restante do Bairro;

**Bairros:** São enquadrados como Bairros os logradouros que fazem parte do bairro em questão e que não se enquadrem nem em corredores e nem em loteamentos.

Os valores do metro quadrado do terreno foram apurados pela comissão de avaliação nomeada pelo Decreto 4402/2011 e terão seus valores revistos conforme reuniões periódicas estabelecidas pela comissão.

Os valores de metro quadrado de terreno foram apurados pela comissão em reuniões considerando os valores de mercado real sendo desconsiderado todo e qualquer valor especulativo.

Os valores apurados pela comissão neste primeiro momento estão discriminados nas tabelas a seguir:

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais  
[www.itajuba.mg.gov.br](http://www.itajuba.mg.gov.br)

<b>RELAÇÃO CORREDORES</b>		<b>VALOR DO M²</b>
<b>C1</b>	<b>AVENIDA BPS</b> da Rua Doutor Americo de Oliveira até Rua Deputado Luiz Fernando da Rua Deputado Luiz Fernando até Rua Domiciano da Costa Moreira da Rua Domiciano da Costa Moreira até a Rua Sergio Lima da Costa da Rua Sergio Lima da Costa até o final da referida Avenida	R\$ 650,00 R\$ 585,00 R\$ 526,00 R\$ 473,00
<b>C2</b>	<b>AVENIDA POÇOS DE CALDAS</b> do Posto do Guido até o trevo da Mahle do trevo da Mahle até o trevo para o bairro Açude do trevo para o bairro Açude até o final da referida Avenida	R\$ 320,00 R\$ 288,00 R\$ 250,00 R\$ 2500,00
<b>C3</b>	<b>AVENIDA CORONEL CARNEIRO JUNIOR</b>	R\$ 800,00
<b>C4</b>	<b>AVENIDA PAULO CHIARADIA</b>	R\$ 550,00
<b>C5</b>	<b>AVENIDA CAPITAO GOMES</b>	
<b>C6</b>	<b>RUA MIGUEL BRAGA</b> do Inicio ate o cruzamento com a Rua Dona Maria Carneiro Do cruzamento com a Rua Dona Maria Carneiro	R\$ 900,00 R\$ 600,00
<b>C7</b>	<b>AVENIDA PRESIDENTE TANCREDO DE ALMEIDA NEVES</b> Bairro Avenida Bairro São Judas Tadeu	R\$ 400,00 R\$ 360,00
<b>C8</b>	<b>AVENIDA SILVESTRE ANTONIO JUNQUEIRA FERRAZ</b> da Rua Miguel Braga até o Loteamento Santa Matilde do Loteamento Santa Matilde até o Loteamento Sapucaí do Loteamento Sapucaí até a rua Padre Petrus Dingennouts	R\$ 600,00 R\$ 400,00 R\$ 250,00 R\$ 800,00
<b>C9</b>	<b>RUA JORGE BRAGA</b>	R\$ 800,00
<b>C10</b>	<b>RUA DOUTOR LUIZ RENNO</b>	R\$ 800,00

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais  
www.itajuba.mg.gov.br

	<b>RUA GERALDINO CAMPISTA</b>	
<b>C11</b>	da Avenida Pedro Fonseca Paiva até a Rua Olegario Maciel	R\$ 500,00
	da Rua Olegario Maciel até trevo para o bairro Rebourgeon	R\$ 350,00
<b>C12</b>	<b>RUA BELARMINO DE MENEZES</b>	R\$ 500,00
<b>C13</b>	<b>AVENIDA PADRE LOURENÇO</b>	
	do início até o Posto P4	R\$ 350,00
	do Posto P4 até a Ponte da Imbel	R\$ 600,00
<b>C14</b>	<b>RUA CORONEL JOAQUIM FRANCISCO</b>	R\$ 700,00
<b>C15</b>	<b>RUA MIGUEL VIANNA</b>	R\$ 600,00
<b>C16</b>	<b>AVENIDA DOUTOR VICENTE SANCHES</b>	R\$ 700,00
	<b>RUA MARIA CELESTINA PEREIRA DOS SANTOS</b>	
<b>C17</b>	do início até a Rua Henrique Pereira dos Santos	R\$ 220,00
	da Rua Henrique Pereira dos Santos até o seu final	R\$ 120,00
<b>C18</b>	<b>AVENIDA CLEMENTE TEODORO DA SILVA</b>	
	do início até a Rua Vereador Chico Mota	R\$ 220,00
	da Rua Vereador Chico Mota até o final	R\$ 120,00
<b>C19</b>	<b>AVENIDA XXI DE NOVEMBRO</b>	
	do início até a Rua Antonio Pereira Macedo	R\$ 320,00
	da Rua Antonio Pereira Macedo até o final	R\$ 120,00
<b>C20</b>	<b>AVENIDA HENRIQUETO CARDINALI</b>	
	do início até a Sede da AMASP	R\$ 600,00
<b>C21</b>	<b>RUA MAJOR BELO LISBOA</b>	R\$ 1.750,00
	<b>AVENIDA SÃO VICENTE DE PAULO</b>	
	da Avenida Paulo Chiaradia até a Rua Belarmino de Menezes	R\$ 800,00
<b>C22</b>	da Rua Belarmino de Menezes até o início da Rua Candelaria	R\$ 600,00
	do início da Rua Candelaria até esquina da Rua Comendador Joao Carneiro	R\$ 600,00
	da esquina com a Rua Comendador João Carneiro até o final da avenida	R\$ 500,00

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais  
[www.itajuba.mg.gov.br](http://www.itajuba.mg.gov.br)

C23	RUA ANTONIO CORREA CARDOSO	R\$ 700,00
C24	RUA JOSÉ JOAQUIM	R\$ 800,00
C25	AVENIDA WAGNER LEMOS MACHADO	R\$ 200,00
C26	AVENIDA ENGENHEIRO PEDRO FONSECA PAIVA	R\$ 600,00
C27	AVENIDA JOSE DE SOUZA NOGUEIRA	
	do início até o Condomínio IPÉ	R\$ 250,00
	do Condomínio IPÉ até o Final	R\$ 150,00

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais

www.itajuba.mg.gov.br

	<b>RELAÇÃO LOTEAMENTOS</b>	<b>BAIRRO</b>	<b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>
L1	UNIAO	REBOURGEON	R\$ 250,00
L2	VILA AMELIA II	VARGINHA	R\$ 280,00
L3	VITORIA	ACUDE	R\$ 80,00
L4	JARDIM DAS COLINAS	ACUDE	R\$ 80,00
L5	JARDIM DAS ALTEROSAS	NACOES	R\$ 80,00
L6	CHACARA DAS MOÇAS II	MORRO CHIC	R\$ 300,00
L7	JARDIM AMERICA	MORRO CHIC	R\$ 500,00
L8	JARDIM ELDORADO	MEDICINA	R\$ 250,00
L9	JARDIM BERNADETE	REBOURGEON	R\$ 120,00
L10	JARDIM BELA VISTA	MEDICINA	R\$ 400,00
L11	JARDIM GESUSA	ANHUMAS	R\$ 100,00
L12	LOTEAMENTO BAHAMAS	NOVO HORIZONTE	R\$ 100,00
L13	COSTA	ESTIVA	R\$ 400,00
L14	COSTA II	N. S. DA AGONIA	R\$ 400,00
L15	BELA VISTA	ANHUMAS	R\$ 300,00
L16	JARDIM DAS PALMEIRAS	REBOURGEON	R\$ 250,00
L17	CAPRICORNIO	ANHUMAS	R\$ 120,00
L18	CHACARA DAS PALMEIRAS	SÃO VICENTE	R\$ 400,00
L19	LOTEAMENTO DOUTOR JOAO LUIZ	PINHEIRINHO	R\$ 500,00
L20	JARDIM AMERICA	MORRO CHIC	R\$ 500,00
L21	JARDIM DAS COLINAS	ACUDE	R\$ 100,00
L22	PARAISO	ACUDE	R\$ 100,00
L23	VITORINO	ACUDE	R\$ 100,00
L24	LOTEAMENTO ACUDE	ACUDE	R\$ 100,00
L25	CONSTEN	SANTA ROSA	R\$ 120,00
L26	CHACARA DAS MOÇAS	MORRO CHIC	R\$ 300,00
L27	PINHEIRINHO	NOSSA S AGONIA	R\$ 400,00
L28	REC DONA ALICE MANDOLESI	NOVO HORIZONTE	R\$ 100,00
L29	NOSSA SENHORA DE FATIMA	N S FATIMA	R\$ 300,00
L30	MORADA DO SOL	MORRO CHIC	R\$ 400,00
L31	REAN	ESTIVA	R\$ 400,00
L32	ROSEMBURGOLANDIA	REBOURGEON	R\$ 100,00
L33	SÃO JORGE	SANTA ROSA	R\$ 200,00
L34	SÃO JOSE II	SANTA ROSA	R\$ 200,00
L35	JB	BOA VISTA	R\$ 200,00
L36	SÃO JOSE	BOAVISTA	R\$ 200,00
L37	CHACARA ELDORADO	ANHUMAS	R\$ 100,00



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais

[www.itajuba.mg.gov.br](http://www.itajuba.mg.gov.br)

<b>L38</b>	<b>BEM-ME-QUER</b>	<b>PINHEIRINHO</b>	<b>R\$ 500,00</b>
<b>L39</b>	<b>PORTO SEGURO</b>	<b>REBOURGEON</b>	<b>R\$ 80,00</b>
<b>L40</b>	<b>JOAO LUIZ (PARATI E JLR)</b>	<b>PINHEIRINHO</b>	<b>R\$ 500,00</b>
<b>L41</b>	<b>JOSE GALHARDO</b>	<b>STA RITA DE CASSIA</b>	<b>R\$ 200,00</b>
<b>L42</b>	<b>JOSE ROBISON VIEIRA PINTO</b>	<b>ANHUMAS</b>	<b>R\$ 100,00</b>
<b>L43</b>	<b>NOSSA SENHORA DO CARMO</b>	<b>VARGINHA</b>	<b>R\$ 200,00</b>
<b>L44</b>	<b>RESIDENCIAL KALLAS</b>	<b>PINHEIRINHO</b>	<b>R\$ 500,00</b>
<b>L45</b>	<b>MORADA DO SOL</b>	<b>PINHEIRINHO</b>	<b>R\$ 400,00</b>
<b>L46</b>	<b>JARDIM LISBOA</b>	<b>MEDICINA</b>	<b>R\$ 250,00</b>
<b>L47</b>	<b>CHACARA SANTA TEREZINHA</b>	<b>REBOURGEON</b>	<b>R\$ 250,00</b>

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais

[www.itajuba.mg.gov.br](http://www.itajuba.mg.gov.br)

<b>RELAÇÃO BAIROS</b>		<b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>
<b>B1</b>	ACUDE	R\$ 100,00
<b>B2</b>	ANHUMAS	R\$ 100,00
<b>B3</b>	AVENIDA	R\$ 300,00
<b>B4</b>	ANO BOM	R\$ 50,00
<b>B5</b>	BOA VISTA	R\$ 300,00
<b>B6</b>	PONTE ALTA	R\$ 50,00
<b>B7</b>	CAPETINGA	R\$ 50,00
<b>B8</b>	CENTRO	R\$ 1500,00
<b>B9</b>	CRUZEIRO	R\$ 300,00
<b>B10</b>	DISTRITO INDUSTRIAL	R\$ 120,00
<b>B11</b>	ESTIVA	R\$ 200,00
<b>B12</b>	IMBEL	R\$ 250,00
<b>B13</b>	JARDIM BERNADETE	R\$ 200,00
<b>B14</b>	MEDICINA	R\$ 400,00
<b>B15</b>	MORRO CHIC	R\$ 600,00
<b>B16</b>	MORRO GRANDE	R\$ 50,00
<b>B17</b>	NOSSA SENHORA DA AGONIA	R\$ 250,00
<b>B18</b>	NOSSA SENHORA DE FATIMA	R\$ 250,00
<b>B19</b>	NAÇOES	R\$ 80,00
<b>B20</b>	NOVO HORIZONTE	R\$ 50,00
<b>B21</b>	ORIENTE	R\$ 600,00
<b>B22</b>	PEDRA MAMONA	R\$ 50,00
<b>B23</b>	PIE DADE	R\$ 100,00
<b>B24</b>	PINHEIRINHO	R\$ 800,00
<b>B25</b>	PORTO VELHO	R\$ 450,00
<b>B26</b>	RIO MANSO	R\$ 50,00
<b>B27</b>	REBOURGEON	R\$ 200,00
<b>B28</b>	SANTA LUZIA	R\$ 150,00
<b>B29</b>	SANTA RITA DE CASSIA	R\$ 150,00
<b>B30</b>	SANTA ROSA	R\$ 150,00
<b>B31</b>	SANTO ANTONIO	R\$ 200,00
<b>B32</b>	SANTOS DUMONT	R\$ 150,00
<b>B33</b>	SÃO JUDAS TADEU	R\$ 250,00
<b>B34</b>	SÃO SEBASTIAO	R\$ 250,00
<b>B35</b>	SÃO VICENTE	R\$ 500,00
<b>B36</b>	VARGINHA	R\$ 500,00

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais

[www.itajuba.mg.gov.br](http://www.itajuba.mg.gov.br)

<b>B37</b>	VILA BETEL	R\$ 50,00
<b>B38</b>	VILA ISABEL	R\$ 150,00
<b>B39</b>	VILA PODDIS	R\$ 150,00
<b>B40</b>	VILA RUBENS	R\$ 250,00

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais

www.itajuba.mg.gov.br

- O Valor venal da edificação ( $V_e$ ) será obtido aplicando-se a seguinte fórmula:

$V_e = A_e \times V_{m^2c} \times D_e$ , onde:

$V_e$  = Valor da edificação

$A_e$  = Área da edificação

$V_{m^2c}$  = Valor do metro quadrado do tipo da edificação

$D_e$  = Depreciação física da edificação

A Depreciação ( $D_e$ ) da edificação será determinada pela tabela a seguir:

**TABELA HOSS - HEIDECKE (DEPRECIÇÃO FÍSICA)**

IDADE/TIPO	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,9898	0,9895	0,9649	0,9097	0,811	0,666	0,469	0,246
4	0,9792	0,9789	0,9545	0,9	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,9682	0,9679	0,9438	0,89	0,793	0,647	0,459	0,24
8	0,9568	0,9565	0,9327	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,9447	0,9212	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,9328	0,9325	0,9093	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,9202	0,9199	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,9072	0,9069	0,884	0,834	0,743	0,606	0,43	0,225
18	0,894	0,894	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,88	0,88	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,866	0,844	0,796	0,709	0,578	0,41	0,215
24	0,851	0,851	0,83	0,782	0,697	0,569	0,404	0,211
26	0,836	0,836	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,83	0,8	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,805	0,785	0,74	0,659	0,538	0,382	0,2
32	0,789	0,789	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,772	0,753	0,71	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,755	0,736	0,695	0,619	0,505	0,358	0,187
38	0,738	0,738	0,719	0,678	0,604	0,493	0,35	0,183
40	0,712	0,712	0,701	0,662	0,59	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,702	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,683	0,666	0,628	0,56	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,664	0,648	0,611	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,645	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,16
50	0,625	0,625	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,605	0,581	0,56	0,495	0,404	0,287	0,15

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais

www.itajuba.mg.gov.br

54	0,584	0,584	0,57	0,537	0,479	0,39	0,277	0,145
56	0,563	0,563	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,14
58	0,542	0,542	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,512	0,507	0,478	0,426	0,347	0,247	0,129
62	0,498	0,498	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,475	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,452	0,441	0,416	0,37	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,429	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,405	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,099
72	0,378	0,381	0,371	0,35	0,312	0,254	0,181	0,094
74	0,356	0,356	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,331	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,306	0,273	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,28	0,28	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,254	0,247	0,233	0,208	0,17	0,12	0,063
84	0,227	0,227	0,222	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,2	0,2	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,05
88	0,173	0,173	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,107	0,096	0,073	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,049	0,04	0,028	0,015
98	0,03	0,03	0,029	0,027	0,024	0,02	0,02	0,002
100	0	0	0	0	0	0	0	0

- A Novo
- B Entre novo e regular
- C Regular
- D Entre regular e reparos simples
- E Reparos simples
- F Entre reparos simples e importantes
- G Reparos importantes
- H Entre reparos importantes e sem valor

Os valores do metro quadrado da construção seguirão os valores determinados pelo SINDUSCON – MG que divulga mensalmente os valores do custo de reprodução de construções de todos os padrões.

Conforme o SINDUSCON – MG, mensalmente teremos a tabela de valor do metro quadrado de construção atualizada.

Em anexo temos a tabela dos valores divulgados referentes ao mês de março de 2013 bem como a descrição dos tipos de construção

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva

CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais

[www.itajuba.mg.gov.br](http://www.itajuba.mg.gov.br)

---

**(projetos-padrão da ABNT 12721:2006) avaliados e que serão base para nossa metodologia de avaliação e que são utilizados no cálculo do CUB/m<sup>2</sup> (Custo unitário básico).**

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais  
[www.itajuba.mg.gov.br](http://www.itajuba.mg.gov.br)

<b>PADRÃO RESIDENCIAL</b>		<b>VALORES / M<sup>2</sup></b>
	<b>PADRÃO BAIXO</b>	
<b>R1-B</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PADRÃO BAIXO: 1 PAVIMENTO, COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, BANHEIRO, COZINHA E ÁREA PARA TANQUE</b> <b>RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - PRÉDIO POPULAR - PADRÃO BAIXO: TERREO E 3 PAVIMENTOS-TIPO</b> PAVIMENTO TÉRREO: HALL DE ENTRADA, ESCADA E 4 APARTAMENTOS POR ANDAR COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, BANHEIRO, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO. NA ÁREA EXTERNA ESTÃO LOCALIZADOS O CÔMODO DE LIXO, GUARITA, CENTRAL DE GÁS, DEPÓSITO COM BANHEIRO E 16 VAGAS DESCOBERTAS. PAVIMENTO-TIPO: HALL DE CIRCULAÇÃO, ESCADA E 4 APARTAMENTOS POR ANDAR, COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, BANHEIRO, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO.	<b>R\$ 1.068,56</b>
<b>PP-B</b>	<b>RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR PADRÃO BAIXO: PAVIMENTO TÉRREO E 7 PAVIMENTOS-TIPO</b> PAVIMENTO TÉRREO: HALL DE ENTRADA, ELEVADOR, ESCADA E 4 APARTAMENTOS POR ANDAR, COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, BANHEIRO, COZINHA E ÁREA PARA TANQUE. NA ÁREA EXTERNA ESTÃO LOCALIZADOS O CÔMODO DE LIXO E 32 VAGAS DESCOBERTAS. PAVIMENTO-TIPO: HALL DE CIRCULAÇÃO, ESCADA E 4	<b>R\$ 984,13</b>
<b>R8-B</b>	<b>PAVIMENTO-TIPO: HALL DE CIRCULAÇÃO, ESCADA E 4</b>	<b>R\$ 933,72</b>

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais  
www.itajuba.mg.gov.br

	<p><b>APARTAMENTOS POR ANDAR, COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, BANHEIRO, COZINHA E ÁREA PARA TANQUE.</b></p>	
<b>PIS</b>	<p><b>RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - PROJETO DE INTERESSE SOCIAL:</b> TÉRREO E 4 PAVIMENTOS/TIPO. PAVIMENTO TERREO: HALL, ESCADA, 4 APARTAMENTOS POR ANDAR, COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, BANHEIRO, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO. NA ÁREA EXTERNA ESTÃO LOCALIZADOS O CÔMODO DA GUARITA, COM BANHEIRO E CENTRAL DE MEDIÇÃO. PAVIMENTO-TIPO: HALL, ESCADA E 4 APARTAMENTOS POR ANDAR, COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, BANHEIRO, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO.</p>	<b>R\$ 702,70</b>
	<p><b>PADRÃO NORMAL</b></p>	
<b>R1-N</b>	<p><b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PADRÃO NORMAL:</b> 1 PAVIMENTO, 3 DORMITÓRIOS, SENDO UM SUÍTE COM BANHEIRO, BANHEIRO SOCIAL, SALA, CIRCULAÇÃO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO COM BANHEIRO E VARANDA (ABRIGO PARA AUTOMÓVEL).</p>	<b>R\$ 1.293,48</b>
<b>PP4-N</b>	<p><b>RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - PRÉDIO POPULAR - PADRÃO NORMAL:</b> PILOTIS E 4 PAVIMENTOS-TIPO. PILOTIS: ESCADA, ELEVADOR, 32 VAGAS DE GARAGEM COBERTAS, CÔMODO DE LIXO, DEPÓSITO, HALL DE ENTRADA, SALÃO DE FESTAS, COPA, 3 BANHEIROS, CENTRAL DE GÁS E GUARITA. PAVIMENTO-TIPO: HALL DE CIRCULAÇÃO, ESCADA, ELEVADORES E 4 APARTAMENTOS POR ANDAR, COM 3 DORMITÓRIOS, SENDO UM SUÍTE, SALA DE ESTAR/JANTAR, BANHEIRO SOCIAL, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO COM BANHEIRO E VARANDA.</p>	<b>R\$ 1.209,34</b>



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
 CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais  
[www.itajuba.mg.gov.br](http://www.itajuba.mg.gov.br)

	<p><b>RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - 8 PAV - PADRÃO NORMAL:</b>                  GARAGEM, PILOTIS E 8 PAVIMENTOS-TIPO.                  GARAGEM: ESCADA, ELEVADORES, 64 VAGAS DE GARAGEM COBERTAS, CÔMODO DE LIXO DEPÓSITO E INSTALAÇÃO SANITÁRIA.                  PILOTIS: ESCADA, ELEVADORES, HALL DE ENTRADA, SALÃO DE FESTAS, COPA, 2 BANHEIROS, CENTRAL DE GÁS E GUARITA.                  PAVIMENTO-TIPO: HALL DE CIRCULAÇÃO, ESCADA, ELEVADORES E QUATRO APARTAMENTOS POR ANDAR, COM TRÊS DORMITÓRIOS, SENDO UM SUÍTE, SALA DE ESTAR/JANTAR, BANHEIRO SOCIAL, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO COM BANHEIRO E VARANDA.</p>	<p><b>R\$ 1.045,61</b></p>
<p><b>R16-N</b></p>	<p><b>RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - 16 PAV - PADRÃO NORMAL:</b>                  GARAGEM, PILOTIS E 16 PAVIMENTOS-TIPO.                  GARAGEM: ESCADA, ELEVADORES, 128 VAGAS DE GARAGEM COBERTAS, CÔMODO DE LIXO DEPÓSITO E INSTALAÇÃO SANITÁRIA.                  PILOTIS: ESCADA, ELEVADORES, HALL DE ENTRADA, SALÃO DE FESTAS, COPA, 2 BANHEIROS, CENTRAL DE GÁS E GUARITA.                  PAVIMENTO-TIPO: HALL DE CIRCULAÇÃO, ESCADA, ELEVADORES E QUATRO APARTAMENTOS POR ANDAR, COM TRÊS DORMITÓRIOS, SENDO UM SUÍTE, SALA DE ESTAR/JANTAR, BANHEIRO SOCIAL, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO COM BANHEIRO E VARANDA.</p>	<p><b>R\$ 1.013,79</b></p>
	<p><b>PADRÃO ALTO</b></p>	
<p><b>R1-A</b></p>	<p><b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PADRÃO ALTO:</b> 1 PAVIMENTO, 4 DORMITÓRIOS, SENDO UM SUÍTE COM BANHEIRO E CLOSET, OUTRO COM BANHEIRO, BANHEIRO SOCIAL, SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR E SALA ÍNTIMA, CIRCULAÇÃO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO COMPLETA E VARANDA (ABRIGO PARA AUTOMÓVEL)</p>	<p><b>R\$ 1.581,47</b></p>
<p><b>R8-A</b></p>	<p><b>RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - 8 PAV - PADRÃO ALTO:</b> GARAGEM, PILOTIS E 8 PAVIMENTOS-TIPO.                  GARAGEM: ESCADA, ELEVADORES, 48 VAGAS DE GARAGEM</p>	<p><b>R\$ 1.269,27</b></p>

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais  
[www.itajuba.mg.gov.br](http://www.itajuba.mg.gov.br)

	<p><b>COBERTAS, CÔMODO DE LIXO, DEPOSITO E INSTALAÇÃO SANITÁRIA.</b> <b>PILOTIS: ESCADA, ELEVADORES, HALL DE ENTRADA, SALÃO DE FESTAS, SALÃO DE JOGOS, COPA, 2 BANHEIROS, CENTRAL DE GÁS E GUARITA.</b> <b>PAVIMENTO-TIPO: HALLS DE CIRCULAÇÃO, ESCADA, ELEVADORES E 2 APARTAMENTOS POR ANDAR, COM 4 DORMITÓRIOS, SENDO UM SUÍTE COM BANHEIRO E CLOSET, OUTRO COM BANHEIRO, BANHEIRO SOCIAL, SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR E SALA ÍNTIMA, CIRCULAÇÃO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO COMPLETA E VARANDA.</b></p>	
	<p><b>RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - 16 PAV - PADRÃO ALTO: GARAGEM, PILOTIS E 16 PAVIMENTOS-TIPO.</b> <b>GARAGEM: ESCADA, ELEVADORES, 96 VAGAS DE GARAGEM</b> <b>COBERTAS, CÔMODO DE LIXO, DEPOSITO E INSTALAÇÃO SANITÁRIA.</b> <b>PILOTIS: ESCADA, ELEVADORES, HALL DE ENTRADA, SALÃO DE FESTAS, SALÃO DE JOGOS, COPA, 2 BANHEIROS, CENTRAL DE GÁS E GUARITA.</b> <b>PAVIMENTO-TIPO: HALLS DE CIRCULAÇÃO, ESCADA, ELEVADORES E 2 APARTAMENTOS POR ANDAR, COM 4 DORMITÓRIOS, SENDO UM SUÍTE COM BANHEIRO E CLOSET, OUTRO COM BANHEIRO, BANHEIRO SOCIAL, SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR E SALA ÍNTIMA, CIRCULAÇÃO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO COMPLETA E VARANDA.</b></p>	<b>R\$ 1.310,40</b>
<b>R16-A</b>		
	<b>PADRÃO COMERCIAL</b>	
	<b>PADRÃO NORMAL</b>	

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais  
[www.itajuba.mg.gov.br](http://www.itajuba.mg.gov.br)

<b>CAL8-N</b>	<b>COMERCIAL ANDARES LIVRES - 8 PAV - PADRÃO NORMAL:</b> GARAGEM, PAVIMENTO TÉRREO E OITO PAVIMENTOS-TIPO. GARAGEM: ESCADA, ELEVADORES, 64 VAGAS DE GARAGEM COBERTAS, CÔMODO DE LIXO, DEPÓSITO E INSTALAÇÃO SANITÁRIA. PAVIMENTO TÉRREO: ESCADA, ELEVADORES, HALL DE ENTRADA E LOJAS. PAVIMENTO-TIPO: HALLS DE CIRCULAÇÃO, ESCADA, ELEVADORES E OITO ANDARES CORRIDOS COM SANITÁRIO PRIVATIVO POR ANDAR.	<b>R\$ 1.184,36</b>
<b>CSL8-N</b>	<b>COMERCIAL SALAS E LOJAS - 8 PAV - PADRÃO NORMAL:</b> GARAGEM, PAVIMENTO TÉRREO E 8 PAVIMENTOS-TIPO. GARAGEM: ESCADA, ELEVADORES, 64 VAGAS DE GARAGEM COBERTAS, CÔMODO DE LIXO, DEPÓSITO E INSTALAÇÃO SANITÁRIA. PAVIMENTO TÉRREO: ESCADA, ELEVADORES, HALL DE ENTRADA E LOJAS. PAVIMENTO-TIPO: HALLS DE CIRCULAÇÃO, ESCADA, ELEVADORES E OITO SALAS COM SANITÁRIO PRIVATIVO POR ANDAR.	<b>R\$ 1.017,84</b>
<b>CSL16-N</b>	<b>COMERCIAL SALAS E LOJAS - 16 PAV - PADRÃO NORMAL:</b> GARAGEM, PAVIMENTO TÉRREO E 16 PAVIMENTOS-TIPO. GARAGEM: ESCADA, ELEVADORES, 128 VAGAS DE GARAGEM COBERTAS, CÔMODO DE LIXO, DEPÓSITO E INSTALAÇÃO SANITÁRIA. PAVIMENTO TÉRREO: ESCADA, ELEVADORES, HALL DE ENTRADA E LOJAS. PAVIMENTO-TIPO: HALLS DE CIRCULAÇÃO, ESCADA, ELEVADORES E OITO SALAS COM SANITÁRIO PRIVATIVO POR ANDAR.	<b>R\$ 1.355,76</b>
<b>PADRÃO ALTO</b>		

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais  
[www.itajuba.mg.gov.br](http://www.itajuba.mg.gov.br)

<b>CAL8-A</b>	<b>COMERCIAL ANDARES LIVRES - 8 PAV - PADRÃO ALTO: GARAGEM, PAVIMENTO TÉRREO E OITO PAVIMENTOS-TIPO. GARAGEM: ESCADA, ELEVADORES, 64 VAGAS DE GARAGEM COBERTAS, CÔMODO DE LIXO, DEPÓSITO E INSTALAÇÃO SANITÁRIA. PAVIMENTO TÉRREO: ESCADA, ELEVADORES, HALL DE ENTRADA E LOJAS. PAVIMENTO-TIPO: HALLS DE CIRCULAÇÃO, ESCADA, ELEVADORES E OITO ANDARES CORRIDOS COM SANITÁRIO PRIVATIVO POR ANDAR.</b>	<b>R\$ 1.287,69</b>
<b>CSL8-A</b>	<b>COMERCIAL SALAS E LOJAS - 8 PAV - PADRÃO ALTO: GARAGEM, PAVIMENTO TÉRREO E 8 PAVIMENTOS-TIPO. GARAGEM: ESCADA, ELEVADORES, 64 VAGAS DE GARAGEM COBERTAS, CÔMODO DE LIXO, DEPÓSITO E INSTALAÇÃO SANITÁRIA. PAVIMENTO TÉRREO: ESCADA, ELEVADORES, HALL DE ENTRADA E LOJAS. PAVIMENTO-TIPO: HALLS DE CIRCULAÇÃO, ESCADA, ELEVADORES E OITO SALAS COM SANITÁRIO PRIVATIVO POR ANDAR.</b>	<b>R\$ 1.125,21</b>
<b>CSL16-A</b>	<b>COMERCIAL SALAS E LOJAS - 16 PAV - PADRÃO ALTO: GARAGEM, PAVIMENTO TÉRREO E 16 PAVIMENTOS-TIPO. GARAGEM: ESCADA, ELEVADORES, 128 VAGAS DE GARAGEM COBERTAS, CÔMODO DE LIXO, DEPÓSITO E INSTALAÇÃO SANITÁRIA. PAVIMENTO TÉRREO: ESCADA, ELEVADORES, HALL DE ENTRADA E LOJAS. PAVIMENTO-TIPO: HALLS DE CIRCULAÇÃO, ESCADA, ELEVADORES E OITO SALAS COM SANITÁRIO PRIVATIVO POR ANDAR.</b>	<b>R\$ 1.497,60</b>
<b>GALPÃO INDUSTRIAL E RESIDÊNCIA POPULAR</b>		

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais  
[www.itajuba.mg.gov.br](http://www.itajuba.mg.gov.br)

<b>RP1Q</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR POPULAR: 1 PAVIMENTO, 1 DORMITÓRIO, SALA, BANHEIRO E COZINHA.</b>	<b>R\$ 1.078,36</b>
<b>GI</b>	<b>GALPÃO INDUSTRIAL: ÁREA COMPOSTA DE UM GALPÃO COM ÁREA ADMINISTRATIVA, 2 BANHEIROS, UM VESTIÁRIO E UM DEPÓSITO.</b>	<b>R\$ 562,14</b>

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJUBÁ

Av. Dr. Jerson Dias, 500 - Bairro Estiva  
CEP 37.500-279 - Itajubá - Minas Gerais  
www.itajuba.mg.gov.br

---

**COMISSÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÃO (Nomeados pelo Decreto nº 4402  
de 23 de setembro de 2011)**



**Flávio Henrique Silva**  
Diretor do Depto de Cadastro



**Jair Crédito**  
Agente Administrativo



**Maria Inês Correia Pereira**  
CRECI / 4ª Região 12.661



**Edmilson Vasconcelos**  
CRECI / 4ª Região 13.378



**Vilmaro Machado**  
CRECI / 4ª Região 12.208



**Terezinha Montone**  
Economista



**Antônio Raimundo Ribeiro**  
Engenheiro Civil