



ADM - 2013 / 2016

Prefeitura

**CACHOEIRA DOURADA-GO**

*< Um Governo de trabalho >*

**LEI N.º 659/2013.**

**“Aprova a Planta Genérica de Valores para o Exercício de 2014 e dá outras providências”.**

A **CÂMARA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DOURADA**, ESTADO DE GOIÁS, no uso de suas atribuições legais com base no art. 109 da Lei complementar nº 002/2009 **APROVOU** e o Prefeito Municipal, **SANCIONA** a Seguinte Lei:

**Art. 1º** - Fica aprovada a Planta de Valores Genéricos dos Terrenos Urbanos e de Preços das Construções para o exercício de 2014, elaborada pela Comissão designada pelo Decreto nº 284/2013, de 13 de maio de 2013, para efeito de cálculo do valor venal dos imóveis a ser utilizado para lançamento do IPTU – Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana a vigorar a partir do exercício de 2014, constante do Anexo único desta Lei.

**Art. 2º** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação surtindo seus efeitos a partir de janeiro de 2014.

**Art. 3º** - Revogadas as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CACHOEIRA DOURADA**, Estado de Goiás aos vinte e nove dias do mês de novembro do ano de dois mil e treze. **(29/11/2013)**.

**JOSELIR SOARES DA COSTA**  
Prefeito Municipal

PUBLICADO NOS TERMOS DO ART.13,  
INCISO III LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO  
DE CACHOEIRA DOURADA.

C. DOURADA-GO 29 / 11 / 13

SECRETARIA GERAL

Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.



ADM - 2013 / 2016

Prefeitura  
**CACHOEIRA DOURADA-GO**  
< *Um Governo de trabalho* >

**ANEXO UNICO**

**Planta de Valores Genéricos dos Terrenos Urbanos e de expansão urbana  
e da Tabela de Preços das Construções para o exercício de 2014**

**1 - Avaliação de Imóveis:**

**1.1 – Cálculo para encontrar o Valor Venal do Lote:**

**Fórmula:**  $V_v = V_{m^2v} \times A_l \times F_{c_1} \times F_{c_2} \times F_{c_3} \times F_{c_4}$

Onde:

**V<sub>v</sub>** = Valor Venal do Lote Vago

**V<sub>m<sup>2</sup>v</sub>** = Valor do metro quadrado atribuído ao terreno pela planta de valores

**A<sub>l</sub>** = Área do Lote

**F<sub>c<sub>1</sub></sub>** = Fator de correção quanto à situação do terreno na quadra (tabela 2)

**F<sub>c<sub>2</sub></sub>** = Fator de correção quanto à topografia do terreno (tabela 3)

**F<sub>c<sub>3</sub></sub>** = Fator de correção quanto ao número de frente do terreno (tabela 4)

**F<sub>c<sub>4</sub></sub>** = Fator de correção quanto ao tamanho do Terreno-Gleba (tabela 5)



ADM - 2013 / 2016

Prefeitura  
**CACHOEIRA DOURADA-GO**  
< Um Governo de trabalho >

**PLANTA DE VALORES GENÉRICOS POR M<sup>2</sup> DOS TERRENOS**

**Tabela 1 (Vm<sup>2</sup>v)**

1 – Valores genéricos do metro quadrado dos lotes vagos em toda cidade:

Nº/Cód. Setor	Nome do Setor/Bairro	Zona	Valor em R\$/ M <sup>2</sup>
01	Setor Nordeste	1 <sup>a</sup>	30,00
01	Setor Nordeste	2 <sup>a</sup>	20,00
01	Setor Nordeste	3 <sup>a</sup>	15,00
01	Setor Nordeste	4 <sup>a</sup>	15,00
02	Setor Sudoeste	1 <sup>a</sup>	30,00
02	Setor Sudoeste	2 <sup>a</sup>	20,00
02	Setor Sudoeste	3 <sup>a</sup>	15,00
03	Setor Suleste	1 <sup>a</sup>	30,00
03	Setor Suleste	2 <sup>a</sup>	20,00
03	Setor Suleste	3 <sup>a</sup>	15,00
04	Setor Noroeste	1 <sup>a</sup>	30,00
04	Setor Noroeste	2 <sup>a</sup>	20,00
04	Setor Noroeste	3 <sup>a</sup>	15,00
04	Setor Noroeste	4 <sup>a</sup>	15,00
05	Vila Operadora	1 <sup>a</sup>	30,00
06	Vila Operária	2 <sup>a</sup>	20,00
07	Vila Canta Galo	4 <sup>a</sup>	15,00
08	Conjunto Habitacional Antônio Venâncio	3 <sup>a</sup>	15,00
09	Almerindópolis	3 <sup>a</sup>	15,00
10	Nilópolis	3 <sup>a</sup>	15,00



ADM - 2013 / 2016

Prefeitura  
**CACHOEIRA DOURADA-GO**  
< *Um Governo de trabalho* >

**ZONEAMENTO POR SETORES, QUADRAS E LOTES**

**SETOR NORDESTE**

**1ª ZONA**

- Quadras 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 60 e 61 e seus lotes.....R\$ 30,00/ M²

**2ª ZONA**

- Quadras 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 e seus lotes.....R\$ 20,00/ M²

**3ª ZONA**

- Quadras 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 50, 51, 52, 57, 58, 66, 71 e seus lotes.....R\$ 15,00/ M²

**4ª ZONA**

- Quadra 01 e seus lotes.....R\$ 15,00/ M²

**SETOR SUDOESTE**

**1ª ZONA**

- Quadras 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 e seus lotes.....R\$ 30,00/ M²

**2ª ZONA**

- Quadras 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 60, 61, 62, 63 e seus lotes.....R\$ 20,00/ M²



ADM - 2013 / 2016

Prefeitura  
**CACHOEIRA DOURADA-GO**  
< *Um Governo de trabalho* >

**3ª ZONA**

- Quadras 22, 23, 24, 25 e seus lotes.....R\$ 15,00/ M²

**SETOR SULESTE**

**1ª ZONA**

- Quadras 16, 23, 24, 31, 32, 36, 37, 38, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 e seus lotes.....R\$ 30,00/ M²

**2ª ZONA**

- Quadras 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 60, 61, 62, 63 e seus lotes.....R\$ 20,00/ M²

**3ª ZONA**

- Quadras 22, 23, 24, 25 e seus lotes.....R\$ 15,00/ M²



ADM - 2013 / 2016

Prefeitura  
**CACHOEIRA DOURADA-GO**  
< *Um Governo de trabalho* >

## FATORES DE CORREÇÕES DOS TERRENOS

**Tabela 2** (Fc<sub>1</sub>)

2 - Fator de correção quanto à situação do terreno na quadra:

Características do Terreno	Fator de Correção
- Esquina	1,30
- Encravado	0,80
- Meio de Quadra	1,00
- Toda a Quadra	1,30
- Gleba	1,00

**Tabela 3** (Fc<sub>2</sub>)

3 - Fator de correção quanto à topografia do terreno:

Características do Terreno	Fator de Correção
- Plano	1,00
- Aclive	0,80
- Declive	0,80
- Irregular	0,80



ADM - 2013 / 2016

Prefeitura

**CACHOEIRA DOURADA-GO**

*< Um Governo de trabalho >*

**Tabela 4 (Fc<sub>3</sub>)**

4 - Fator de correção quanto ao número de frente do terreno:

Características do Terreno	Fator de Correção
- Uma	1,00
- Duas	1,20
- Três	1,30
- Quatro	1,30

**Tabela 5 (Fc<sub>4</sub>)**

5 – Fator corretivo de Glebas com tamanho superior a 2.000 m<sup>2</sup>

O Fator Gleba ou Fator de Dimensionamento busca equivalência entre terrenos e glebas urbanas a partir da constatação que o valor da gleba tende a ser, proporcionalmente, menor que o do lote padrão. A seguir são explicitados os pesos mais usuais.	<b>PESOS DO FATOR</b>
Até 2000 m <sup>2</sup>	1,00
De 2001 m <sup>2</sup> Até 3000 m <sup>2</sup>	0,95
De 3001 m <sup>2</sup> Até 4.000 m <sup>2</sup>	0,90
De 5001 m <sup>2</sup> Até 6000 m <sup>2</sup>	0,80
De 6001 m <sup>2</sup> Até 7000 m <sup>2</sup>	0,60
De 7001 m <sup>2</sup> Até 10.000 m <sup>2</sup>	0,50
Acima de 10.000m <sup>2</sup>	0,40



ADM - 2013 / 2016

Prefeitura

**CACHOEIRA DOURADA-GO**

*< Um Governo de trabalho >*

## 1.2 – Cálculo para encontrar o Valor Venal da edificação:

**Fórmula:**  $V_e = V_{m^2e} \times A_e \times F_{c_5} + V_v$

Onde:

**V<sub>e</sub>** = Valor Venal do Lote Edificado

**V<sub>m<sup>2</sup>e</sub>** = Valor do metro quadrado atribuído a edificação pela quantidade de pontos

**A<sub>e</sub>** = Área da Edificação

**F<sub>c<sub>5</sub></sub>** = Fator de correção quanto ao estado de conservação da edificação (tabela 6)

**V<sub>v</sub>** = Valor Venal do Lote

### FATORES DE CORREÇÕES DA EDIFICAÇÃO

Tabela 6 (F<sub>c<sub>5</sub></sub>)

6 - Fator de correção quanto ao estado de conservação da edificação:

Características do Terreno	Fator de Correção
- Ótima	1,30
- Boa	1,10
- Regular	1,00
- Má	0,80
- Péssima	0,70





ADM - 2013 / 2016

Prefeitura  
**CACHOEIRA DOURADA-GO**  
*< Um Governo de trabalho >*

**COMPONENTES POR CATEGORIA DE MATERIAL**

COMPONENTES BÁSICOS POR CATEGORIA DO MATERIAL	PONTOS	COMPONENTES BÁSICOS POR CATEGORIA DO MATERIAL	PONTOS
<b>01 – PISO</b>		<b>02 – REVESTIMENTO EXTERNO</b>	
Terra.....	00	Sem.....	02
Tijolo/contrapiso.....	02	Reboco.....	04
Cimento.....	05	Pintura simples.....	06
Madeira.....	06	Pintura latex.....	06
Material cerâmico.....	08	Material cerâmico.....	18
Especial.....	10	Especial.....	10
<b>03 –ESTRUTURA</b>		<b>04 – FORRO</b>	
Taipa/adobe/madeira rústica.....	05	Sem.....	02
Madeira.....	10	Madeira.....	04
Alvenaria.....	15	Gesso/PVC.....	06
Mista.....	18	Lage.....	10
Concreto.....	19	Especial.....	10
Metálica.....	20		
<b>05 – ESQUADRIAS/JANELAS</b>		<b>06 – INSTALAÇÃO ELÉTRICA</b>	
Sem.....	00	Sem.....	02
Rústica.....	02	Externa.....	04
Madeira.....	03	Semi embutida.....	04
Ferro.....	04	Embutida.....	05
Especial.....	05		



ADM - 2013 / 2016

Prefeitura

**CACHOEIRA DOURADA-GO**

*< Um Governo de trabalho >*

<b>07 – REVESTIMENTO INTERNO</b>		<b>08 – INSTALAÇÃO SANITÁRIA</b>	
Sem.....	02	Sem.....	02
Reboco.....	04	Externa.....	03
Pintura simples.....	04	Interna.....	04
Pintura Latex.....	06	Completa.....	08
Material cerâmico.....	06	Mais de uma.....	10
Especial.....	10		
<b>09 – COBERTURA</b>		<b>10 – ESGOTO</b>	
Palha.....	01	Sem.....	02
Amianto/fibrocimento.....	04	Fossa Negra.....	04
Material Cerâmico.....	07	Fossa Séptica.....	04
Metálica.....	08	Rede Pública.....	05
Laje.....	09		
Especial.....	10		
<b>11 – ÁGUA</b>			
Sem .....	00		
Cisterna.....	03		
Pena D' Água.....	04		
Poço artesiano	04		
Hidrômetro.....	05		

Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.



ADM - 2013 / 2016

Prefeitura

**CACHOEIRA DOURADA-GO**

*< Um Governo de trabalho >*

### COMPONENTES DA EDIFICAÇÃO/PONTUAÇÃO MÁXIMA

N.º de Ordem	Componentes Básicos	Pontos
01	PISO	10
02	REVESTIMENTO EXTERNO	10
03	ESTRUTURA	20
04	FORRO	05
05	ESQUADRIAS/JANELAS	05
06	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	10
07	REVESTIMENTO INTERNO	10
08	INSTALAÇÃO SANITÁRIA	10
09	COBERTURA	10
10	ESGOTO	05
11	ÁGUA	05
	TOTAL DE PONTOS	100

Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.



ADM - 2013 / 2016

Prefeitura

**CACHOEIRA DOURADA-GO**

*< Um Governo de trabalho >*

### PREÇOS DO M2 DA CONSTRUÇÃO ATRIBUIDOS POR PONTOS

Quantidade de Pontos	Valor em R\$/M2
00 a 10	40,00
11 a 20	80,00
21 a 30	110,00
31 a 35	120,00
36 a 40	130,00
41 a 45	140,00
46 a 50	150,00
51 a 55	175,00
56 a 60	200,00
61 a 65	225,00
66 a 70	250,00
71 a 75	275,00
76 a 80	300,00
81 a 85	325,00
86 a 90	350,00
91 a 95	375,00
96 a 100	400,00

Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.