



**LEI Nº 396/2025**

**DE 31 DE OUTUBRO DE 2025.**

**DISPÕE SOBRE A ATUALIZAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV) DO MUNICÍPIO DE RIO SONO, ESTADO DO TOCANTINS, PARA FINS DE COBRANÇA DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA (IPTU), ESTABELECE VALORES VENAIS DE REFERÊNCIA PARA CÁLCULO DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI) INCIDENTE SOBRE IMÓVEIS RURAIS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A **PREFEITA MUNICIPAL DE RIO SONO**, Estado do Tocantins, no uso de suas atribuições legais, especialmente as conferidas pela Lei Orgânica Municipal e pelo Código Tributário Municipal, faz saber que a Câmara Municipal de Rio Sono, Estado do Tocantins, aprovou, e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

## **TÍTULO I DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV) - IPTU**

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Fica atualizada a Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Rio Sono, Estado do Tocantins, para fins de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), conforme os valores, critérios e metodologia estabelecidos nesta Lei e seus anexos.

**Parágrafo único.** A PGV de que trata o caput deste artigo foi elaborada com base em levantamento técnico realizado em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a NBR 14653, e fundamenta-se em pesquisa de mercado imobiliário local.

**Art. 1º-A** Ficam isentos da cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) os beneficiários do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico). *(Incluído pela Emenda nº 1)*



**Art. 1º-B** Ficam isentos da cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) os imóveis situados nos povoados e comunidades rurais do Município, por não possuírem características de área urbana, conforme disposto no artigo 32 do Código Tributário Nacional. *(Incluído pela Emenda nº 2)*

**Art. 2º** Para os efeitos do IPTU, considera-se:

**I - Valor Venal:** o valor pelo qual o bem seria transacionado em condições normais de mercado;

**II - Zona Homogênea:** área urbana com características similares de localização, infraestrutura e padrão de ocupação;

**III - Padrão Construtivo:** classificação das edificações conforme suas características construtivas, materiais empregados e acabamentos;

**IV - Coeficiente de Uso:** fator multiplicativo aplicado conforme a destinação do imóvel (residencial ou comercial);

**V - Coeficiente de Infraestrutura:** fator de ajuste baseado na disponibilidade de serviços públicos urbanos;

**VI - Fator de Depreciação:** coeficiente de redução aplicado conforme a idade da edificação;

**VII - Fator de Conservação:** coeficiente de ajuste baseado no estado de conservação da edificação.



## **CAPÍTULO II** **DO ZONEAMENTO E VALORES BASE**

**Art. 3º** O território urbano do Município de Rio Sono fica dividido em 8 (oito) zonas homogêneas, com os seguintes valores base por metro quadrado de terreno: *(Redação dada pela Emenda nº 3)*.

**I – ZH1:** R\$ 50,00 (cinquenta reais) por metro quadrado;

**II – ZH2:** R\$ 50,00 (cinquenta reais) por metro quadrado;

**III – ZH3:** R\$ 35,00 (trinta e cinco reais) por metro quadrado;

**IV – ZH4:** R\$ 45,00 (quarenta e cinco reais) por metro quadrado;

**V – ZH5:** R\$ 70,00 (setenta reais) por metro quadrado;

**VI – ZH6:** R\$ 60,00 (sessenta reais) por metro quadrado;

**VII - ZH7:** R\$ 40,00 (quarenta reais) por metro quadrado;

**VIII - ZH8:** R\$ 75,00 (setenta e cinco reais) por metro quadrado.

§ 1º A delimitação das zonas homogêneas consta do mapa anexo a esta Lei (Anexo I).

§ 2º Os valores estabelecidos no caput deste artigo poderão ser atualizados anualmente pelo Poder Executivo, mediante decreto, observando-se os índices oficiais de inflação.

## **CAPÍTULO III** **DOS PADRÕES CONSTRUTIVOS**

**Art. 4º** As edificações são classificadas em 5 (cinco) padrões construtivos, com os seguintes valores por metro quadrado de área construída:

**I - Padrão 1 (Baixo):** R\$ 300,00 (trezentos reais) por metro quadrado;



**II - Padrão 2 (Médio-Baixo):** R\$ 500,00 (quinhentos reais) por metro quadrado;

**III - Padrão 3 (Médio):** R\$ 800,00 (oitocentos reais) por metro quadrado;

**IV - Padrão 4 (Médio-Alto):** R\$ 1.100,00 (mil e cem reais) por metro quadrado;

**V - Padrão 5 (Alto):** R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) por metro quadrado.

**Parágrafo único.** As características de cada padrão construtivo estão detalhadas no Anexo II desta Lei.

#### **CAPÍTULO IV DOS COEFICIENTES E FATORES DE AJUSTE**

**Art. 5º** O valor venal do terreno será calculado aplicando-se sobre o valor base da zona homogênea os seguintes coeficientes:

**I - Coeficiente de Uso:** a) Residencial: 1,0 (um); b) Comercial: 1,3 (um vírgula três).

**II - Coeficiente de Infraestrutura:** calculado pela fórmula:  $CI = 1 + (Pavimentação \times 0,05) + (Esquina \times 0,1) + (Topografia Plana \times 0,05)$

§ 1º Para aplicação do Coeficiente de Infraestrutura, considera-se: I - Pavimentação: valor 1 (um) se presente, 0 (zero) se ausente; II - Meio-fio: valor 1 (um) se presente, 0 (zero) se ausente; III - Calçada: valor 1 (um) se presente, 0 (zero) se ausente.

§ 2º O Coeficiente de Uso comercial aplica-se a imóveis destinados a atividades econômicas, industriais, prestação de serviços ou uso misto.

**Art. 6º** O valor venal da edificação será calculado aplicando-se sobre o valor do padrão construtivo os seguintes fatores:



**I - Fator de Depreciação por Idade:** a) 0 a 2 anos: 1,00; b) 3 a 5 anos: 0,95; c) 6 a 10 anos: 0,90; d) 11 a 15 anos: 0,80; e) 16 a 20 anos: 0,70; f) 21 a 30 anos: 0,55; g) 31 a 40 anos: 0,40; h) Acima de 40 anos: 0,25.

**II - Fator de Estado de Conservação:** a) Péssimo: 0,65; b) Ruim: 0,85; c) Regular: 1,00; d) Bom: 1,05; e) Ótimo: 1,10.

## **CAPÍTULO V DOS REDUTORES**

**Art. 7º** Poderão ser aplicados redutores sobre o valor venal dos imóveis, limitados ao total de 70% (setenta por cento), nas seguintes modalidades:

**I - Redutor Social:** até 30% (trinta por cento) para famílias com renda mensal de até 1 (um) salário mínimo, sendo: a) 20% (vinte por cento) pela condição de baixa renda; b) até 5% (cinco por cento) por dependente, limitado a 10% (dez por cento) adicional;

**II - Redutor por Contribuição de Melhoria:** até 30% (trinta por cento) para imóveis que tenham contribuído para obras de melhoria urbana;

**III - Redutor de Infraestrutura Própria:** a) 10% (dez por cento) para imóveis que possuam calçada construída pelo proprietário em frente ao imóvel; b) 10% (dez por cento) para imóveis que possuam muro;

**IV - Redutor Ambiental:** até 15% (quinze por cento) para imóveis que implementem medidas de sustentabilidade ambiental, tais como: a) sistema de energia solar; b) sistema de captação e reuso de água da chuva; c) jardins e hortas sustentáveis; d) sistema de tratamento de esgoto doméstico;



**V - Redutor por Condição Especial:** a) 15% (quinze por cento) para proprietários com idade igual ou superior a 65 (sessenta e cinco) anos; b) 20% (vinte por cento) para pessoas com deficiência comprovada por laudo médico;

**VI - Redutor Especial:** até 70% (setenta por cento) em casos excepcionais, com percentual arbitrário definido pelo técnico responsável pela avaliação do valor venal, mediante justificativa técnica fundamentada e aprovação do Poder Executivo.

§ 1º Os redutores são cumulativos, respeitado o limite máximo de 70% (setenta por cento) do valor venal do imóvel.

§ 2º A concessão dos redutores dependerá de requerimento do contribuinte e comprovação dos requisitos estabelecidos em regulamento específico.

§ 3º Os redutores serão revisados anualmente, podendo ser mantidos, alterados ou cancelados conforme a situação do contribuinte e as condições que deram origem ao benefício.

§ 4º Os redutores de infraestrutura própria previstos no inciso IV somente serão concedidos mediante vistoria técnica que comprove a existência e o bom estado de conservação das benfeitorias.

§ 5º O Redutor Ambiental será concedido mediante apresentação de projeto técnico e comprovação do funcionamento efetivo dos sistemas sustentáveis implementados.

§ 6º O Redutor Especial será aplicado exclusivamente em situações de comprovada dificuldade socioeconômica, calamidade pública, ou outras circunstâncias excepcionais que justifiquem tratamento diferenciado, sendo o percentual determinado caso a caso pelo técnico avaliador.



§ 7º A documentação necessária para concessão de cada modalidade de redutor será especificada em regulamento próprio, devendo ser renovada anualmente para manutenção do benefício.

## **CAPÍTULO VI DAS ALÍQUOTAS DO IPTU**

**Art. 8º** As alíquotas do IPTU são diferenciadas conforme o tipo de imóvel e valor venal, observando-se o disposto no Código Tributário Municipal.

## **CAPÍTULO VII DO CÁLCULO DO IPTU**

**Art. 9º** O valor do IPTU será calculado aplicando-se a alíquota correspondente sobre o valor venal final do imóvel, observada a seguinte metodologia:

**I - Valor Venal do Terreno (VVT):**  $VVT = \text{Área do Terreno} \times \text{Valor Base da Zona} \times \text{Coeficiente de Uso} \times \text{Coeficiente de Infraestrutura}$

**II - Valor Venal da Edificação (VVE):**  $VVE = \text{Área Construída} \times \text{Valor do Padrão} \times \text{Fator de Depreciação} \times \text{Fator de Conservação}$

**III - Valor Venal Total:**  $VVT + VVE$

**IV - Valor Venal Final:**  $\text{Valor Venal Total} \times (1 - \text{Percentual de Redutores})$

**V - IPTU:**  $\text{Valor Venal Final} \times \text{Alíquota Aplicável}$

## **TÍTULO II DOS VALORES VENAIIS PARA ITBI RURAL**



## **CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DO ITBI RURAL**

**Art. 10º** Ficam estabelecidos os valores venais de referência para cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) incidente sobre imóveis rurais no Município de Rio Sono - TO.

**Parágrafo único.** Os valores estabelecidos neste Título têm como base estudos técnicos de avaliação imobiliária rural, considerando as características pedológicas e condições de mercado da região.

**Art. 11º** Para os efeitos do ITBI rural, considera-se:

I - **Imóvel Rural:** aquele destinado à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, localizado fora do perímetro urbano do município;

II - **Terra Nua:** área de terra sem benfeitorias que agreguem valor produtivo;

III - **Terra com Benfeitorias:** área que possui melhoramentos como pastagens formadas, cercas, currais, instalações, sistemas de irrigação e demais benfeitorias reprodutivas;

IV - **Tipo de Solo:** classificação baseada nas características físicas e químicas predominantes;

V - **Base de Cálculo:** o maior valor entre o valor venal estabelecido nesta Lei e o valor da transação declarado.

## **CAPÍTULO IX DOS VALORES VENAIS DE REFERÊNCIA RURAL**

**Art. 12º** Os valores venais de referência para imóveis rurais no Município de Rio Sono - TO, expressos em reais por hectare, são os seguintes:



### **SEÇÃO I - Terra Nua (sem benfeitorias):**

**I - Solo Arenoso:** R\$ 3.000,00 (três mil reais) por hectare;

**II - Solo Argiloso:** R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por hectare;

**III - Solo Humífero:** R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) por hectare.

### **SEÇÃO II - Terra com Benfeitorias:**

**Art. 13º** Para imóveis rurais que possuam benfeitorias reprodutivas que agreguem valor produtivo à propriedade, aplica-se acréscimo de 20% (vinte por cento) sobre os valores estabelecidos no artigo anterior.

§ 1º Consideram-se benfeitorias reprodutivas para os efeitos desta Lei:

**I -** Pastagens formadas e cultivadas;

**II -** Cercas divisórias e perimetrais;

**III -** Currais, mangueiros e instalações para manejo animal;

**IV -** Bebedouros e sistemas de dessedentação;

**V -** Galpões e depósitos agrícolas;

**VI -** Sistemas de irrigação;

**VII -** Poços artesianos e açudes;

**VIII -** Estradas internas;



**IX - Instalações elétricas rurais.**

§ 2º A aplicação do acréscimo fica condicionada à comprovação da existência e estado de conservação das benfeitorias através de vistoria técnica ou documentação fotográfica.

**Art. 14º** Os valores com aplicação do acréscimo por benfeitorias são:

**I - Solo Arenoso com Benfeitorias:** R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) por hectare;

**II - Solo Argiloso com Benfeitorias:** R\$ 6.000,00 (seis mil reais) por hectare;

**III - Solo Humífero com Benfeitorias:** R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais) por hectare.

## **CAPÍTULO X DA CLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS**

**Art. 15º** A classificação do tipo de solo será determinada com base em:

**I -** Análise pedológica oficial quando disponível;

**II -** Laudo técnico de profissional habilitado;

**III -** Características visuais e físicas predominantes na propriedade;

**IV -** Estudos pedológicos regionais do Estado do Tocantins.

**Parágrafo único.** Em caso de propriedade com mais de um tipo de solo, será aplicado o valor proporcional à área de cada tipo.



**Art. 16º.** As características dos tipos de solo são:

**I - Solo Arenoso:** textura predominantemente arenosa, boa drenagem, menor capacidade de retenção de água e nutrientes;

**II - Solo Argiloso:** textura argilosa, boa estrutura, alta capacidade de retenção de água e nutrientes;

**III - Solo Humífero:** rico em matéria orgânica, excelente fertilidade natural, ideal para agricultura intensiva.

## **CAPÍTULO XI DO CÁLCULO E ARRECADAÇÃO DO ITBI RURAL**

**Art. 17º** O ITBI Rural será calculado aplicando-se a alíquota de conforme estabelecido no Código Tributário Municipal sobre a base de cálculo definida no inciso V do art. 13 desta Lei.

**Art. 18º** Para conversão de hectares em alqueires, utilizar-se-á a equivalência de 1 (um) alqueire igual a 4,84 (quatro vírgula oitenta e quatro) hectares.

**Art. 19º** O valor venal do imóvel rural será calculado pela seguinte fórmula:

**I - Sem Benefeitorias:** Área em hectares × Valor por hectare conforme tipo de solo;

**II - Com Benefeitorias:** Área em hectares × Valor por hectare conforme tipo de solo × 1,2 (fator benfeitoria).

## **CAPÍTULO XII DA FISCALIZAÇÃO E CONTROLE**

**Art. 20º** A fiscalização do cumprimento desta Lei compete à Secretaria Municipal de Fazenda, que poderá:

- I** - Realizar vistorias nos imóveis objeto de transação;
- II** - Solicitar documentação comprobatória das características do imóvel;
- III** - Exigir laudo técnico de avaliação quando necessário;
- IV** - Aplicar os valores venais de referência quando o valor declarado for inferior.

**Art. 21º** Em caso de divergência quanto à classificação do solo ou presença de benfeitorias, será obrigatória a apresentação de laudo técnico elaborado por profissional habilitado.

**Parágrafo único.** O laudo técnico deverá seguir as normas da ABNT NBR 14.653-3 (Avaliação de Imóveis Rurais) e ter validade máxima de 12 (doze) meses.

### **CAPÍTULO XIII DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

**Art. 22º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir do exercício fiscal de 2026.

**Art. 23º** Ficam revogadas todas as disposições em contrário, lei que estabeleceu a PGV anterior, e demais normas que estabeleçam valores venais rurais incompatíveis com esta Lei.

**Art. 24º.** O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, estabelecendo os procedimentos operacionais para sua aplicação.

**Art. 25º** Os valores estabelecidos nesta Lei poderão ser atualizados anualmente pelo Poder Executivo, mediante decreto, observando-se os índices oficiais de correção monetária, especialmente o IPCA ou índice que vier a substituí-lo.

**Art. 26º** Casos omissos serão resolvidos pelo Poder Executivo, observadas as normas técnicas aplicáveis e os princípios da legislação tributária.

**GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE RIO SONO, ESTADO DO TOCANTINS**, aos 31 dias do mês de outubro de 2025.

**VALDÉIA MARTINS RODRIGUES**  
PREFEITA MUNICIPAL

## **ANEXOS**

**Anexo I:** Mapa de Zoneamento das Zonas Homogêneas Urbanas;

**Anexo II:** Tabela de Características dos Padrões Construtivos Urbanos.



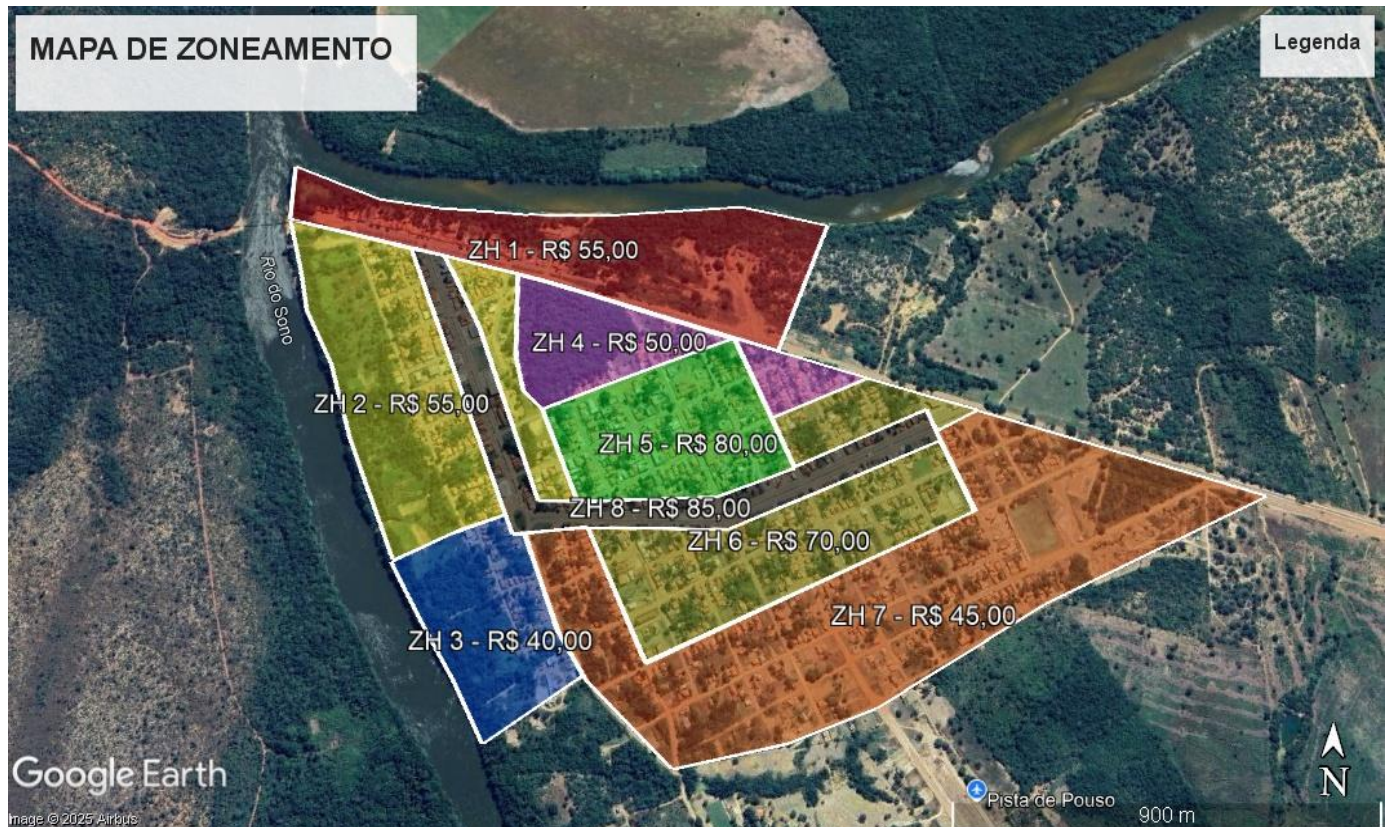
Prefeitura de  
**Rio Sono**

TRABALHO, RESPONSABILIDADE E TRANSPARÊNCIA  
GESTÃO 2025 - 2028

## ANEXO I

### MAPA DE ZONEAMENTO DAS ZONAS HOMOGÊNEAS URBANAS

\*\*Projeto de Lei nº 16/2025 - Rio Sono/TO\*\*





## ANEXO II

### TABELA DE CARACTERÍSTICAS DOS PADRÕES CONSTRUTIVOS URBANOS

\*\*Projeto de Lei nº 16/2025 - Rio Sono/TO\*\*

#### CLASSIFICAÇÃO DOS PADRÕES CONSTRUTIVOS

##### PADRÃO 1 - BAIXO

**Valor Base:** R\$ 400,00/m<sup>2</sup>

##### CARACTERÍSTICAS GERAIS

- **Finalidade:** Habitações populares, construções simples
- **Público-alvo:** Baixa renda, autoconstrução
- **Padrão socioeconômico:** Classe D/E
- **Área típica:** 30 a 80 m<sup>2</sup>

##### ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

**ESTRUTURA:** - **Fundação:** Baldrame simples, sapata corrida - **Estrutura:** Alvenaria de vedação, sem pilares - **Laje:** Não possui ou madeiramento simples - **Cobertura:** Madeiramento convencional

**PAREDES:** - **Material:** Tijolo comum, bloco cerâmico simples - **Espessura:** 14 cm (tijolo comum) - **Revestimento:** Reboco simples, sem acabamento - **Pintura:** Cal ou tinta econômica

**PISOS:** - **Interno:** Cimento queimado, cerâmica simples - **Externo:** Cimento desempenado, terra batida - **Rodapé:** Não possui ou cimento

**COBERTURA:** - **Estrutura:** Madeira de lei ou eucalipto - **Telha:** Cerâmica comum, fibrocimento - **Forro:** Não possui ou madeira simples - **Calhas:** Não possui

**ESQUADRIAS:** - **Portas:** Madeira comum, compensado - **Janelas:** Madeira comum, ferro simples - **Vidros:** Comum, espessura 3mm - **Ferragens:** Simples, sem acabamento

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** - **Fiação:** Aparente ou embutida simples - **Pontos:** Mínimo necessário - **Quadro:** Simples, sem disjuntores - **Acabamento:** Tomadas e interruptores simples

**INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS:** - **Tubulação:** PVC simples, aparente - **Louças:** Simples, branca - **Metais:** Simples, cromados - **Aquecimento:** Não possui

**ACABAMENTOS:** - **Interno:** Reboco e pintura simples - **Externo:** Reboco simples ou sem acabamento - **Detalhes:** Mínimos ou inexistentes



## **PADRÃO 2 - MÉDIO-BAIXO**

**Valor Base:** R\$ 700,00/m<sup>2</sup>

### CARACTERÍSTICAS GERAIS

- **Finalidade:** Residências econômicas, comércio simples
- **Público-alvo:** Classe C/D
- **Padrão socioeconômico:** Renda familiar 2-4 salários mínimos
- **Área típica:** 60 a 120 m<sup>2</sup>

### ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

**ESTRUTURA:** - **Fundação:** Sapata corrida, baldrame - **Estrutura:** Alvenaria estrutural ou mista  
- **Laje:** Pré-moldada simples ou madeiramento - **Cobertura:** Madeiramento tratado

**PAREDES:** - **Material:** Bloco cerâmico, tijolo de boa qualidade - **Espessura:** 14 cm (bloco cerâmico) - **Revestimento:** Reboco e emboço - **Pintura:** Tinta acrílica ou PVA

**PISOS:** - **Interno:** Cerâmica simples, cimento alisado - **Externo:** Cerâmica antiderrapante -  
**Rodapé:** Cerâmica ou madeira simples

**COBERTURA:** - **Estrutura:** Madeira tratada ou metálica simples - **Telha:** Cerâmica de boa qualidade - **Forro:** PVC ou madeira - **Calhas:** PVC simples

**ESQUADRIAS:** - **Portas:** Madeira semi-oca, compensado naval - **Janelas:** Alumínio simples, ferro pintado - **Vidros:** Comum, espessura 4mm - **Ferragens:** Médias, cromadas

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** - **Fiação:** Embutida, normas básicas - **Pontos:** Adequado ao uso - **Quadro:** Com disjuntores básicos - **Acabamento:** Tomadas e interruptores médios

**INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS:** - **Tubulação:** PVC soldável, embutida - **Louças:** Coloridas ou brancas de boa qualidade - **Metais:** Cromados, linha média - **Aquecimento:** Chuveiro elétrico

**ACABAMENTOS:** - **Interno:** Reboco, emboço e pintura - **Externo:** Reboco e pintura ou textura simples - **Detalhes:** Alguns elementos decorativos

## **PADRÃO 3 - MÉDIO**

**Valor Base:** R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>

### CARACTERÍSTICAS GERAIS

- **Finalidade:** Residências classe média, comércio
- **Público-alvo:** Classe B/C
- **Padrão socioeconômico:** Renda familiar 4-8 salários mínimos
- **Área típica:** 100 a 200 m<sup>2</sup>



### ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

**ESTRUTURA:** - **Fundação:** Sapata isolada, radier - **Estrutura:** Concreto armado ou alvenaria estrutural - **Laje:** Concreto armado ou pré-moldada - **Cobertura:** Estrutura metálica ou madeira nobre

**PAREDES:** - **Material:** Bloco cerâmico ou concreto - **Espessura:** 14-19 cm - **Revestimento:** Reboco, emboço e massa corrida - **Pintura:** Tinta acrílica de qualidade

**PISOS:** - **Interno:** Cerâmica de primeira, porcelanato simples - **Externo:** Cerâmica antiderrapante, pedra - **Rodapé:** Cerâmica, madeira ou granito

**COBERTURA:** - **Estrutura:** Madeira nobre ou metálica - **Telha:** Cerâmica especial, concreto - **Forro:** Gesso, PVC de qualidade - **Calhas:** Alumínio ou PVC reforçado

**ESQUADRIAS:** - **Portas:** Madeira maciça, semi-sólida - **Janelas:** Alumínio com persiana, ferro artístico - **Vidros:** Temperado, espessura 6mm - **Ferragens:** De qualidade, acabamento especial

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** - **Fiação:** Embutida, normas técnicas - **Pontos:** Abundantes, bem distribuídos - **Quadro:** Completo com disjuntores - **Acabamento:** Tomadas e interruptores de qualidade

**INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS:** - **Tubulação:** PVC soldável, cobre (água quente) - **Louças:** Coloridas, linha média-alta - **Metais:** Cromados ou dourados, boa qualidade - **Aquecimento:** Aquecedor a gás ou solar

**ACABAMENTOS:** - **Interno:** Massa corrida, texturas, azulejos - **Externo:** Texturas, pastilhas, pedras - **Detalhes:** Elementos decorativos elaborados

### **PADRÃO 4 - MÉDIO-ALTO**

**Valor Base:** R\$ 1.400,00/m<sup>2</sup>

#### CARACTERÍSTICAS GERAIS

- **Finalidade:** Residências de alto padrão, comércio sofisticado
- **Público-alvo:** Classe A/B
- **Padrão socioeconômico:** Renda familiar 8-15 salários mínimos
- **Área típica:** 150 a 300 m<sup>2</sup>

### ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

**ESTRUTURA:** - **Fundação:** Sapata isolada, estaca - **Estrutura:** Concreto armado especial - **Laje:** Concreto armado, protendida - **Cobertura:** Estrutura metálica especial

**PAREDES:** - **Material:** Bloco de concreto, alvenaria estrutural - **Espessura:** 19-24 cm - **Revestimento:** Massa corrida, texturas especiais - **Pintura:** Tinta acrílica premium, texturas

**PISOS:** - **Interno:** Porcelanato, granito, madeira nobre - **Externo:** Pedra natural, porcelanato - **Rodapé:** Granito, madeira nobre, porcelanato



**Prefeitura de**  
**Rio Sono**

TRABALHO, RESPONSABILIDADE E TRANSPARÊNCIA  
GESTÃO 2025 - 2028

**COBERTURA:** - **Estrutura:** Madeira nobre, metálica especial - **Telha:** Cerâmica especial, concreto, metálica - **Forro:** Gesso especial, madeira nobre - **Calhas:** Alumínio especial, cobre

**ESQUADRIAS:** - **Portas:** Madeira nobre maciça - **Janelas:** Alumínio especial, madeira nobre - **Vidros:** Temperado, laminado, duplo - **Ferragens:** Importadas, acabamento especial

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** - **Fiação:** Embutida, automação básica - **Pontos:** Abundantes, especiais - **Quadro:** Completo, proteções especiais - **Acabamento:** Tomadas e interruptores especiais

**INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS:** - **Tubulação:** Cobre, PEX, materiais especiais - **Louças:** Importadas, linha alta - **Metais:** Importados, acabamentos especiais - **Aquecimento:** Central a gás, solar, elétrico

**ACABAMENTOS:** - **Interno:** Materiais nobres, detalhes especiais - **Externo:** Pedras naturais, revestimentos especiais - **Detalhes:** Arquitetura elaborada, paisagismo

## **PADRÃO 5 - ALTO**

**Valor Base:** R\$ 2.100,00/m<sup>2</sup>

### *CARACTERÍSTICAS GERAIS*

- **Finalidade:** Residências de luxo, edifícios comerciais especiais
- **Público-alvo:** Classe A
- **Padrão socioeconômico:** Renda familiar acima de 15 salários mínimos
- **Área típica:** Acima de 250 m<sup>2</sup>

### *ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS*

**ESTRUTURA:** - **Fundação:** Estacas, fundação especial - **Estrutura:** Concreto armado especial, protendido - **Laje:** Protendida, nervurada - **Cobertura:** Estrutura especial, design arquitetônico

**PAREDES:** - **Material:** Materiais especiais, concreto aparente - **Espessura:** Variável conforme projeto - **Revestimento:** Materiais nobres importados - **Pintura:** Tintas especiais, texturas importadas.

**PISOS:** - **Interno:** Mármore, granito especial, madeira importada - **Externo:** Pedras naturais especiais - **Rodapé:** Materiais nobres, detalhes especiais.

**COBERTURA:** - **Estrutura:** Madeira nobre especial, metálica importada - **Telha:** Especiais, importadas, design - **Forro:** Materiais nobres, design especial - **Calhas:** Cobre, materiais especiais.

**ESQUADRIAS:** - **Portas:** Madeira nobre importada, especiais - **Janelas:** Importadas, design especial - **Vidros:** Especiais, blindados, inteligentes - **Ferragens:** Importadas, design exclusive.

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** - **Fiação:** Especial, automação completa - **Pontos:** Sistema inteligente - **Quadro:** Automação, proteções especiais - **Acabamento:** Importados, design exclusive.



**INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS:** - **Tubulação:** Materiais especiais, importados - **Louças:** Importadas, design exclusivo - **Metais:** Importados, acabamentos especiais - **Aquecimento:** Sistemas especiais, automação.

**ACABAMENTOS:** - **Interno:** Materiais importados, design exclusivo - **Externo:** Arquitetura especial, materiais nobres - **Detalhes:** Projeto arquitetônico elaborado.

## CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO

### METODOLOGIA DE ENQUADRAMENTO

**1. Análise Visual:** - Vistoria externa do imóvel - Verificação dos materiais aparentes - Avaliação do padrão construtivo geral.

**2. Documentação:** - Projeto arquitetônico (quando disponível) - Memorial descritivo - Fotos da construção.

**3. Critérios Técnicos:** - **Estrutura:** Tipo de fundação e estrutura - **Materiais:** Qualidade dos materiais empregados - **Acabamentos:** Nível de acabamento interno e externo - **Instalações:** Qualidade das instalações - **Área:** Área construída e padrão de ocupação.

### TABELA RESUMO DE CLASSIFICAÇÃO

<b>Critério</b>	<b>Padrão 1</b>	<b>Padrão 2</b>	<b>Padrão 3</b>	<b>Padrão 4</b>	<b>Padrão 5</b>
<b>Estrutura</b>	Simple	Básica	Adequada	Especial	Luxo
<b>Paredes</b>	Tijolo comum	Bloco cerâmico	Bloco qualidade	Especiais	Nobres
<b>Pisos</b>	Cimento	Cerâmica simples	Cerâmica/Porcelanato	Granito/Nobre	Mármore/Importado
<b>Cobertura</b>	Simple	Básica	Qualidade	Especial	Design
<b>Esquadrias</b>	Madeira comum	Alumínio simples	Alumínio/Madeira	Especiais	Importadas
<b>Instalações</b>	Básicas	Adequadas	Completas	Especiais	Automação
<b>Acabamentos</b>	Mínimos	Simple	Médios	Elaborados	Luxo