

## ANEXO ÚNICO

### FATORES DE CORREÇÃO DE TERRENOS - FCT

#### VuT - Valores Unitários de Metros Quadrados de Terrenos (Planta Genérica de Valores)

<b>Situação</b>	<b>Fator Correção</b>
Meio de Quadra	1,00
Esquinas ou frentes múltiplas	<b>1,10</b>
Condomínio horizontal	1,20
Condomínio vertical	2,00
Encravado / Aglomerado	0,60
<b>Pedologia</b>	<b>Fator Correção</b>
Firme	1,00
Inundável	0,75
Permanente alagado	0,60
Brejo/Mangue	0,70
Rochoso	0,70
Arenoso	0,70
Duna/APP/Reserva	0,50
<b>Topografia</b>	<b>Fator Correção</b>
Plano	1,00
Aclive	0,95
Declive	0,90
Irregular	0,90
<b>Pavimentação</b>	<b>Fator Correção</b>
Sim	1,00
Não	0,90
<b>Zoneamento do Plano Diretor (Terreno)</b>	<b>Fator Correção</b>
<b>Área Residencial – AR</b>	1,00
Área Mista – AM	1,23
Área de Preservação Permanente – APP	0,32
Área Verde – AV	1,32
Área de Exploração Rural – ERA	0,78

### FATORES DE CORREÇÃO DE CONSTRUÇÃO - FCC

<b>Tipo de imóvel</b>	<b>Valor unitário de Construção (R\$/m<sup>2</sup>)</b>
Casas	211,00
Apartamentos	318,00
Sala/Loja	480,00
Galpão	210,00
Garagem	154,00
Telheiro	70,00
Edícula	114,00
Especial	193,00

<b>Padrão Construtivo</b>	<b>Fator Correção</b>
Rústico (E)	0,48
Econômico (D)	0,68
Médio (C)	1,00
Alto (B)	1,49
Luxo (A)	1,80

### **NOTAS EXPLICATIVAS:**

**1. Padrão Rústico "E":** As casas são construídas sem preocupação com conceitos de arquitetura, não empregando mão de obra qualificada, na maioria das vezes executadas por etapas. Associadas à autoconstrução, apresentam deficiências construtivas evidentes, tais como: desaprumos, desníveis e falta de arremates. Na maioria das vezes são térreas, construídas em alvenaria e normalmente sem estrutura portante. Cobertura em laje pré-moldada sem impermeabilização ou telhas em fibrocimento ondulado sobre madeiramento não estruturado e sem forro. Áreas externas com pisos em terra batida ou cimentado rústico. Os salões e galpões geralmente possuem pequenos vãos com fechamentos parciais de madeira e/ou placas de cimento. Coberturas em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira, sem forro. Caracterizam-se pelo uso apenas de materiais edificantes, de instalações e de acabamentos indispensáveis, tais como: Pisos: cimentado ou caco de cerâmica. Paredes: sem revestimentos internos ou externos. Instalações hidráulicas: incompletas e com encanamentos aparentes. Instalações elétricas: incompletas e com fiação exposta. Esquadrias: madeira rústica e/ou ferro simples, sem pintura e geralmente reaproveitadas. Fachadas: desprovidas de revestimentos. Não existe outra tipologia a ser enquadrada neste tipo de padrão construtivo.

**2. Padrão Econômico "D":** As casas geralmente são construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica. Na maioria das vezes são térreas ou com subsolos, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestidas. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira com forros simples de madeira ou estuque. Áreas externas em cimento rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Os apartamentos, salas e lojas geralmente possuem dois ou mais pavimentos, sem elevador, executados obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Os salões e galpões geralmente possuem um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. As coberturas geralmente em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado, sem fechamentos laterais, podendo utilizar apoio em muros ou paredes de outras edificações. Caracterizam-se pelo uso de materiais construtivos, de instalações e de acabamentos simples, tais como: Pisos: cimentado, cerâmica ou forração de carpete. Paredes: pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto. Forro: com revestimento e pintura sobre emboço e reboco, ou sobre madeira comum. Instalações hidráulicas: sumária e geralmente embutidas, com número mínimo de

pontos de água; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelos simples. Instalações elétricas: sumárias, embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns. Esquadrias: madeira, alumínio com perfil econômico e/ou ferro comum. Fachadas: pintura simples sobre o emboço e reboco.

**3. Padrão Médio "C":** As casas geralmente são edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, no tocante à disposição dos ambientes principalmente quanto aos revestimentos internos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Os apartamentos, salas ou lojas geralmente fazem parte de edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando funcionalidade arquitetônica, principalmente na distribuição interna das unidades, e geralmente quatro por andar. Dotados de elevadores sociais e de serviço, normalmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns podem conter salão de festas, e eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita. Os salões e galpões geralmente possuem um ou mais pavimentos, com pequenas áreas administrativas projetadas para vãos, em geral superiores a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado. Coberturas metálicas, em fibrocimento ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. As coberturas geralmente em telhas metálicas, de fibrocimento ou material equivalente, de grandes vãos, apoiadas sobre estrutura metálica ou de concreto pré-moldado; piso em concreto, normalmente estruturado, podendo ter revestimentos diversos. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos completos, porém padronizados e fabricados em série, tais como: Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada. Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas. Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje, gesso ou madeira de lei. Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual. Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e antena de televisão. Esquadrias: portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com ferragens completas de padrão comercial. Fachadas: pintura sobre massa corrida, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, pedras decorativas ou equivalentes.

**4. Padrão Alto "B":** As casas geralmente isoladas ou geminadas de um único lado, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Compostas normalmente de salas para dois ou três ambientes, dependências para empregados e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas, podendo ter piscina. Estrutura completa de concreto armado, madeira ou metálica. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico, ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira ou metálica. Os apartamentos, salas e lojas fazem parte de edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente composto por dois apartamentos ou salas por andar. Elevadores com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo e de decoração esmerada, dotadas de guarita e sistema especial de segurança. Áreas

externas com grandes afastamentos e tratamento paisagístico especial, geralmente completado com área de lazer completo. Os salões e galpões geralmente com um ou mais pavimentos, pé-direito elevados e vãos de grandes proporções, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou moldado no local. Coberturas metálicas, ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras. Áreas administrativas com mezaninos e compartimentação para salas. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de qualidade, tais como: Pisos: cerâmicas finas, pedras naturais, assoalhos, carpete. Parede: pintura acrílica sobre massa corrida, azulejos, papel decorado ou equivalente. Forros: pintura acrílica sobre massa corrida aplicada na própria laje ou gesso trabalhado. Instalações hidráulicas: banheiros completos, dotados de peças sanitárias e metais de estilo. Aquecedores de passagem, elétricos ou a gás. Instalações elétricas: circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de usos diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos e telefone. Esquadrias: madeira ou de alumínio com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens completas. Fachadas: pintadas a látex sobre massa corrida, massa raspada, textura ou com aplicação de pedras especiais. As garagens acompanham a tipologia da edificação principal.

**5. Padrão Luxo "A":** As casas geralmente edificadas em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico exclusivo, tanto na disposição e integração dos ambientes, amplos e bem planejados, como nos detalhes personalizados dos materiais e dos acabamentos utilizados. Compostas normalmente de salas para quatro ambientes ou mais, dependências completas para empregados e garagem para quatro veículos ou mais. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo especial, usualmente contendo área de lazer completa com piscinas, quadras esportivas, vestiários e churrasqueira. Cobertura em lajes maciças com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia sobre estrutura de madeira. Fachadas com tratamentos arquitetônicos especiais, definidos pelo estilo do projeto de arquitetura. Os apartamentos, salas, salões e lojas fazem parte de edifícios exibindo linhas arquitetônicas exclusivas e estilo diferenciado, atendendo a projeto arquitetônico singular com áreas privativas e sociais amplas e bem planejadas, caracterizadas pela utilização de materiais nobres nos acabamentos. Elevadores de marca reputada, com circulação independente para a parte social e de serviço. Saguão social e pé-direito elevado e controlado por sistemas de segurança e instalações de ar condicionado central. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e atendendo a projeto paisagístico especial, com área de lazer completo. Unidades amplas, normalmente um por andar, podendo ser duplex ou triplex. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de qualidade, especiais, geralmente produzidos sob encomenda, tais como: Pisos: cerâmicas finas, porcelanato, mármore ou granito, assoalhos em madeira de lei, carpete de alta espessura. Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida, azulejos, fórmica, epóxi, tecidos, papel decorado ou equivalente. Forros: pintura acrílica sobre massa corrida aplicada na própria laje ou gesso trabalhado ou madeira de lei. Instalações hidráulicas: obedecendo a projeto específico banheiros dotados de peças sanitárias e metais nobres, hidromassagem, aquecimento central. Instalações elétricas: projetadas especialmente e utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de usos diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos, telefone, ar condicionado e equipamentos de segurança. Esquadrias: madeira ou de alumínio com detalhes de projeto específico utilizando ferragens especiais. Fachadas: pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, massa raspada, textura ou com aplicação de pedras especiais, tratamentos especiais em concreto aparente, granito ou materiais equivalentes, com

detalhes definindo um estilo arquitetônico. As garagens acompanham a tipologia da edificação principal. A tipologia galpão não se classifica com este padrão construtivo.

<b>Estado de Conservação</b>	<b>Fator Correção</b>
Ruim	0,41
Regular	0,80
Bom	1,00
Ótimo	1,15
<b>Idade do Imóvel</b>	<b>Fator Correção</b>
Até 5 anos	1,00
De 6 a 10 anos	0,95
Mais de 10 anos	0,90
<b>Área Construída</b>	<b>Fator Correção</b>
Até 100 m <sup>2</sup>	1,00
Mais de 100 até 200 m <sup>2</sup>	0,95
Mais de 200 até 300 m <sup>2</sup>	0,90
Mais de 300 até 400 m <sup>2</sup>	0,86
Mais de 400 até 500 m <sup>2</sup>	0,82
Mais de 500 m <sup>2</sup>	0,78
<b>Posição da Construção</b>	<b>Fator Correção</b>
Frente	1,00
Fundos	0,91
<b>Zoneamento do Plano Diretor (Construção)</b>	<b>Fator Correção</b>
Área Residencial – AR	1,00
Área Mista – AM	0,82
Área de Preservação Permanente – APP	2,27
Área Verde – AV	0,53
Área de Exploração Rural – AER	1,27

**SETOR 01**

Zona Homogênea - ZH	Valor/m <sup>2</sup>	Zona Homogênea - ZH	Valor/m <sup>2</sup>
ZH - 101	143,98	ZH - 102	135,12
ZH - 103	135,12	ZH - 104	152,98
ZH - 105	152,98	ZH - 106	110,44
ZH - 107	67,56	ZH - 108	135,12
ZH - 109	135,12	ZH - 110	143,98
ZH - 111	135,12	ZH - 112	135,12
ZH - 113	180,14	ZH - 114	189,82
ZH - 115	135,12	ZH - 116	152,98
ZH - 117	135,12		

### DELIMITAÇÃO DAS ZONAS HOMOGÊNEAS - NOTAS EXPLICATIVAS

- 1. ZH 101:** Limite da Rua José Maria da Luz seguindo com a Rua Vinte Quatro de Abril e Rua Caetano Silveira de Matos, entrando na Rua Tenente Francisco Lehmkuhl até a BR 101, seguindo até o Rio Passa Vinte.
- 2. ZH 102:** Limite inferior na Praça XY de novembro lado direito, seguindo pela Rua João Born até o Rio Patural, contornando até a Rua Lolita Felipe ao encontro da Rua João Borm.
- 3. ZH 103:** Limite inferior na rua Tenente Francisco confrontando com a Rua João Bcan. Limite superior na Rua 871 até ao limite da Rua Germano Berkemborck.
- 4. ZH 104:** Lado esquerdo da Rua Tenente Francisco, partindo da Av. Elza Lucchi até a BR 101, entrando na marginal da BR 101 até a quadra 133, voltando pela rua Euclides da Cunha, descendo pela rua Vinicius de Moraes até a Rua Santos Dumont, contornando os imóveis fundo da Av. Elza Lucchi até a Rua Francisco Lehmkuhl.
- 5. ZH 105:** Tem como limite fundos da Avenida Elza Luchi seguindo pela Rua Princesa Izabel até a Rua Santos Drumond, até o loteamento Jowi.
- 6. ZH 106:** Segue do Rio Patural até fundos da Rua 31 de Março lado esquerdo, partindo da Avenida Aniceto Zacchi e Fundos da Rua Trinta e Um de Março lado direito até o lado esquerdo da Rua Augusto Westphal.
- 7. ZH 107:** Tem como limite fundos da Avenida Aniceto Zacchi seguindo até o Oceano Atlântico.
- 8. ZH 108:** Lado esquerdo da Rua Augusto Westahal, até chegar o final com a Rua Ambrósio Alzemiro dos Santos, e ao encontro do Rio Imaruim.
- 9. ZH 109:** Partindo da Rua Augusto Westphal entrando na rua Jose Soares de oliveira, contornando a quadra 124 até o limite da quadra 13, ao Rio Imaruim.
- 10. ZH 110:** Tendo como limite fundos dos imóveis das Ruas Vinte e Quatro de abril, José Maria da Luz e Caetano Silveira de Matos, até o Mar.
- 11. ZH 111:** Limite inferior fundos da Rua João Born e fundos da Rua Lolita Felipe até o Oceano Atlântico.

**12. ZH 112:** Engloba todos os imóveis da quadra 124.

**13. ZH 113:** Partindo do Rio Patural até o Rio Imaruim lado esquerdo e direito dos imóveis de frente para Avenida Aniceto Zacchi seguindo até o Oceano Atlântico.

**14. ZH 114:** Tem como limite os imóveis de frente para Avenida Elza Lucchi partindo da Rua Tenente Francisco Lehnkul até a Rua Antônio Vieira, incluindo os imóveis das ruas Heitor Nunes e Tertuliano de Andrade.

**15. ZH 115:** Engloba todos os imóveis de frente para Rua Trinta e Um de Março.

**16. ZH 116:** Engloba os imóveis fundos da Av. Elza Lucchi, entrando na Rua Anibal Nunes Pires Antonio C. Weber seguindo pela Rua Mario Rocha incluindo as quadras 169, 173 e 174.

**17. ZH 117:** Partindo do rio Patural indo pela Rua João Born lado direito sentido Centro, contornando os imóveis fundos da Av. Elza Lucchi, os imóveis até a extrema com o imóvel da Madeireira São Bonifácio.

#### SETOR 02

Zona Homogênea – ZH	Valor/m <sup>2</sup>	Zona Homogênea – ZH	Valor/m <sup>2</sup>
ZH – 201	92,26	ZH – 202	116,66
ZH – 203	135,12	ZH – 204	116,66
ZH – 205	114,44	ZH – 206	190,68
ZH – 207	145,77	ZH – 208	143,98
ZH – 209	181,02	ZH – 210	131,60
ZH – 211	140,71	ZH – 212	149,25
ZH – 213	143,98	ZH – 214	131,60
ZH – 215	161,16	ZH – 216	136,17
ZH – 217	116,31	ZH – 218	136,17
ZH – 219	45,18	ZH – 220	49,90
ZH – 221	104,40	ZH – 222	186,84
ZH – 223	262,18	ZH – 224	135,12
ZH – 225	21,11	ZH – 226	231,48
ZH – 227	194,66	ZH – 228	53,06
ZH – 229	214,80	ZH – 230	214,82

#### DELIMITAÇÃO DAS ZONAS HOMOGÊNEAS - NOTAS EXPLICATIVAS

**1. ZH 201:** Limite inferior de lote da quadra 153, confrontando com as quadras 154, 445, 152, 443, 442, 489 até o limite da quadra 447, da Rua Marino Jorge dos Santos e Loteamento Alaor veira I.

**2. ZH 202:** Descendo a Rua Jaime Silveira de Souza, entrando na Rua Thomaz Domingos da Silveira sentido Loteamento Pagani, entrando na Rua Ernesto Albino, contornando a Servidão 899.

**3. ZH 203:** Engloba todo o Loteamento Madri e os imóveis da quadra 455.

- 4. ZH 204:** Partindo da Rua Marinho José dos Santos, entrando na Rua Thomaz Domingos da Silveira até o limite do Loteamento Madri incluindo a quadra 490 e a quadra 446.
- 5. ZH 205:** Inicia na Rua Recanto dos Santos até o limite da quadra 151, indo até o Rio de divisa do município com a cidade de São José e o limite da quadra 150.
- 6. ZH 206:** Parte da Rua Buganvília, seguindo pela Rua José Bernardino da Rosa, seguindo pela Rua dos Maracanãs, seguindo até a Rua dos Tiés e limite com a Rua Prefeito Reinoldo Alves.
- 7. ZH 207:** Engloba todo o loteamento Pagani II até a Rua Jacob Knaben da Silva.
- 8. ZH 208:** Limite superior na Rua Jacob Knaben, entrando da Rua Prefeito Reinoldo Alves lado direito até a Avenida Hilza Terezinha Pagani entrando na Avenida Atilio Pedro Pagani lado direito limite com o Loteamento Pagani II. Limite inferior na Rua Padre Batista, seguindo pela Rua Thomaz Domingos da Silveira, contornando a quadra 156, seguindo na Rua Esplanada, contornando a quadra 425.
- 9. ZH 209:** Partindo da Rua Hilza Terezinha Pagani entrando na Avenida Atilio Pedro Pagani sentido São Sebastião, voltando pelo Limite do Loteamento Pagani II e Pagani I com a divisa do Caminho Novo até novamente encontrar a Rua Hilza Terezinha Pagani.
- 10. ZH 210:** Partindo da Rua Padre João Batista réus na quadra 287 até a quadra 267, entrando na Rua Valdemar Reichardt, entrando na Rua Germano Spricigo passando pela Rua Menino Jesus até a Rua João Duarte Raimundo subindo até a Rua 742, indo até o Rio Passa Vinte, descendo o Rio Passa Vinte até o limite da quadra 250.
- 11. ZH 211:** Compreende o Loteamento Comercial e Residencial do Loteamento Varuna.
- 12. ZH 212:** Início na Avenida Hilza Terezinha Pagani passando pelas Ruas Joci José Martins e Cláudio Zacchi, passando pelo lado direito da Rua José Bonifácio de Souza até o limite da BR 101, entrando no lado direito da Rua Najla Caroni Guedert voltando a Avenida Hilza Terezinha Pagani.
- 13. ZH 213:** Tem como limite inferior o contorno da quadra 450, sendo pela Avenida Cláudio Zachy, continuando pela Rua Prefeito Reinaldo Alves lado esquerdo até o entroncamento da Avenida Hilza Terezinha Pagani.
- 14. ZH 214:** Parte da BR 101 passa pelo lado esquerdo da Rua Najla Caroni Guedert, até a Rua Esplanada, descendo pelo até o lado esquerdo da Rua Padre João Batista Réus, limite com a BR 101, incluindo as quadras 250 e 251.
- 15. ZH 215:** Limite inferior na Avenida Prefeito Reinoldo Alves até a BR 101, entrando na Rua José Bonifácio de Souza até a Rua Cláudio Zacchi, retornando a Avenida Prefeito Reinoldo Alves.
- 16. ZH 216:** Limite inferior na Rua Prefeito Reinaldo Alves, seguindo pela BR 101, entrando na Rua Arnaldo Schlemper, entrando pela Rua Jerusalém, seguindo pela Rua João Mac Donalds.



**ZH 217:** Partindo da Avenida das Torres fundos da Rua São Francisco do Sul, até a Rua Anitapólis subindo pela rua Neri dos Santos, entrando na Saul Brandalise, subindo a Rua Dália entrando na Rua Diamante, Padre Jose de Anchieta até Rua Nossa Senhora Aparecida.

**18. ZH 218:** Partindo da BR 101 fundos da Rua Nossa Senhora Aparecida, entrando na Rua Limite inferior da Rua Arnaldo Schelemper, até Rua Rodolfo José Ferreira até a Rua Pedro Ivo Campos descendo pelo Rio Imaruim até a BR 101, incluindo as quadras 124, 125 e 136

**19. ZH 219:** Contorna o canal que divide o loteamento Brejarú do Frei Damião, desce pela Rua Manoel Vitorio Pereira 124 passando pela Rua José Linhares descendo a Rua Delfim Ribeiro subindo pela rua Pascoal Mazile até reencontrar o canal.

**20. ZH 220:** Partindo da Rua Diamante, seguindo pela Rua Padre José de Anchieta, entrando na Rua Pedro Ivo Campos até o Rio Imaruim, seguindo a vala que divide o Frei Damião do Brejaru descendo pela Rua Manoel Vitorino Pereira, voltando pela Rua José Linhares descendo a Rua Delfin Ribeiro até ao encontro da Rua Diamante.

**21. ZH 221:** Partindo do lado esquerdo da Rua João Caruso Mac Donald entrando na Rua São Francisco do Sul, subindo a Rua Anitápolis, Rua Neri dos Santos, Rua Saul Brandalise, descendo a Rua Silvio Lisboa Gondoff, Rua Salvador Asisculo da Silveira, contornando a Rua Alberto Laureano Henrich até a Rua Prefeito Reinoldo Alves, extremando com do Loteamento da Colinas Pedra Branca.

**22. ZH 222:** Limite inferior na Rua dos Biguás, seguindo pela Av. das Universidades, contornando a Rua dos Atobás, seguindo na Rua das Águias confrontando com o Rio Loteamento Brejarú II, com o loteamento Jardim Eldorado, Jardim da Palmeiras até a Rua Saul Brandalise e Avenida Das Universidades.

**23. ZH 223:** Limite inferior na Rua das Cerejeiras, seguindo pela Avenida Pedra Branca e Avenida dos Lagos, limite com a Rua dos Cardeais e Rua dos Biguas.

**24. ZH 224:** Partindo da quadra 289, 290 entrando na Rua Padre João Batista Réus até a Rua Esplanada lado esquerdo tendo seu limite o loteamento Pagani I.

**25. ZH 225:** Engloba o Loteamento Frei Damião.

**26. ZH 226:** Engloba todas as quadras do Loteamento Pedra Branca III até a Avenida Pedra Branca.

**27. ZH 227:** Av. dos Maracanãs, seguindo pela Rua do Mirante, Engloba todo o loteamento Pedra Branca I.

**28, ZH 228:** Partindo do limite com o Loteamento Madri descendo pelo rio Passa Vinte até a Avenida transversal, descendo pela Rua dos Apóstolos , entrando lado esquerdo Rua 742, até a Rua João Duarte Raimundo entrando na Rua Menino Jesus subindo até a Rua Germano Spricigo contornando até a Rua Padre João Batista Réus.

**29. ZH 229:** Av. dos Maracanãs, seguindo na Av. dos Lagos, continuando na Av. Pedra Branca, contornando na Rua dos Juazeiros.

**30. ZH 230:** Engloba todas as quadras do loteamento Nova Pedra Branca.

### SETOR 03

Zona Homogênea - ZH	Valor/m <sup>2</sup>	Zona Homogênea - ZH	Valor/m <sup>2</sup>
ZH - 301	45,18	ZH - 302	68,82
ZH - 303	49,90	ZH - 304	84,78
ZH - 305	45,18	ZH - 306	68,82
ZH - 307	68,82	ZH - 308	68,82
ZH - 309	101,08	ZH - 310	68,82
ZH - 311	68,82	ZH - 312	101,08
ZH - 313	101,08	ZH - 314	101,08
ZH - 315	120,54	ZH - 316	105,38
ZH - 317	88,68		

### DELIMITAÇÃO DAS ZONAS HOMOGÊNEAS - NOTAS EXPLICATIVAS

- 1. ZH 301:** Partindo da BR 101, incluindo as quadras 107 e 108 até o rio Pachecos.
- 2. ZH 302:** Tem seu início no loteamento Jardim Laranjeiras, desce contornando os loteamentos São Pedro e Santo Antonio, todo o loteamento Clarissa até o rio Pachecos seguindo até o Oceano Atlântico, passando pela Praia e entrando a esquerda da rua Alcino dos Navegantes Moreira até a entrada do Loteamento Laranjeiras.
- 3. ZH 303:** Limite inferior com o Rio Aririú, contornando o Loteamento Nova Palhoça, entrando na Rua Geral da Barra até o Rio passando pelo limite dos Loteamentos Clarissa, São Pedro e Santo Antônio, contornando a quadra 129 até o Rio novamente.
- 4. ZH 304:** Limite com o loteamento Firenze Business Park, até o rio Rio Grande, descendo pelo limite do Loteamento Nova Palhoça até o Rio Pachecos.
- 5. ZH 305:** Limite inferior na Quadra 057, seguindo com o Rio Grande, contornando pela Rua Alcino dos Navegantes Moreira, extremando com o Loteamento Jardim das Laranjeiras.
- 6. ZH 306:** Partindo da quadra 118, lado esquerdo da Rua Alcino dos Navegantes Moreira, entrando na Rua Menino Deus descendo pela Rua Luciano Manoel da Silva até o Oceano Atlântico indo pela praia até o manguezal.
- 7. ZH 307:** Parte da Rua Arcanjo Cunha até a ponte sobre o rio Rio Grande e fundos dos lotes da Avenida Rio Grande até o encontro da Rua Arcanjo Cunha.
- 8. ZH 308:** Limite inferior na Rua Rio Grande seguindo até a Quadra 042. Limite Superior é o manguezal, seguindo até a Quadra 118.
- 9. ZH 309:** Partindo do Rio Passa Vinte, entrando na Avenida Prefeito Nelson Martins até a Rua Ediling Schutz, segue até o fim do túnel da BR 282, passando pela BR 101.
- 10. ZH 310:** Partindo da Rua Jacob Weig, englobando o lado direito e esquerdo da

Avenida Rio Grande até a Ponte sob o Rio Rio Grande.

**11. ZH 311:** Partindo da frente para Rua Jacob Weingatner, imóveis fundo com a rua Roberto Sell, incluindo os loteamentos Márcia e Jacob Weigaithner , descendo pela Avenida Quatorze do loteamento Nova Palhoça até o rio Rio Grande.

**12. ZH 312:** Inicia pelo Rio Passa Vinte, segue pela Rua Manuel Cantalicio Vidal, Rua Vereador Osvaldo de Oliveira, fundos da Rua Roberto Sell, entrando na Rua Vinte e Cinco de Dezembro até o encontro do Rio Passa Vinte.

**13. ZH 313:** Parte dos fundos da Rua Ediling Schutz seguindo pela BR 101 até o túnel do Aririu, voltando pela Rua Jacob Weigaithner até a Rua Ediling Schutz.

**14. ZH 314:** Inclui as quadras 020 à 067 do loteamento Nova Palhoça.

**15. ZH 315:** Partindo do Rio Cubatão até a BR 101, entrando na Rua Valdemiro João Espínola até a Servidão Genoveva G. de Jesus findando no Rio Cubatão.

**16. ZH 316:** Inclui as quadra 01 à 18 do loteamento Nova Palhoça.

**17. ZH 317:** Compreende o Loteamento Firenze Business Park.

#### SETOR 04

Zona Homogênea – ZH	Valor/m <sup>2</sup>	Zona Homogênea - ZH	Valor/m <sup>2</sup>
ZH - 401	68,82	ZH - 402	53,02
ZH - 403	88,68	ZH - 404	88,68
ZH - 405	45,18	ZH - 406	88,68
ZH - 407	53,04	ZH - 408	53,06
ZH - 409	53,06	ZH - 410	88,68
ZH - 411	88,68	ZH - 412	88,68
ZH - 413	88,68	ZH - 414	88,68
ZH - 415	88,68	ZH - 416	88,68
ZH - 417	88,68	ZH - 418	88,68
ZH - 419	88,68	ZH - 420	68,82

#### DELIMITAÇÃO DAS ZONAS HOMOGÊNEAS - NOTAS EXPLICATIVAS

**1. ZH 401:** Limite inferior na Rua Paraná, seguindo até a BR 282, continuando na BR 101, seguindo até o Rio Passa Vinte, limitando com a Quadra 003, entrando na Rua José C. Pamplona, seguindo até a Rua Chapecó.

**2. ZH 402:** Partindo dos fundos do terreno da Rodobens, até a Rua José Francisco Barcelos Junior, com a Rua Vereador Rogério Silva, até o entroncamento com a Rua César René Vagner voltando pela quadra 97 e quadra 22 até o entroncamento da Rua Gervasio Timóteo Farias com a Rua João Francisco Barcelos Junior, incluindo a quadra 001.

**3. ZH 403:** Partindo do loteamento dos Pinhais, fundos com os lotes para a Avenida Bom Jesus de Nazaré, entrando na Rua João José da Silva, passando pela Rua Gervásio

João da Silva, passando pelo final das Ruas Eugenia Pereira Cardoso, Leopoldo Schutz e Saturnino Melo, Loteamento Portal do sul até os fundos dos im097 até a Rua Da Olaria, descendo até a quadra 084, voltando aos imóveis fundos com a BR 282.

**4. ZH 404:** Partindo dos fundos do lado direito da Avenida São Cristóvão, confrontando com as quadras 070, 089 e do lado direito da Avenida São Cristóvão, confrontando com a quadra 070, 089 e 097 até a Rua Da Olaria, descendo até a quadra 084, voltando aos imóveis fundos com a BR 282.

**5. ZH 405:** Tem como limite inferior o Rio Cubatão, seguindo pela BR 101, limitando-se com o Rio Aririú e fundos dos imóveis da Avenida São Cristóvão, seguindo na BR 282, entrando na Rua Morro dos Quadros, seguindo até a Quadra 079, inclusive.

**6. ZH 406:** Partindodos imóveis do rio Passa Vinte, fazendo frente para Br 101 até a rótula da BR 282. Incluem-se os imóveis do lado direito e esquerdo fazendo frente para BR 282, até a Rua Aureliano de Medeiros e Rua Felisberto João da Silva.

**9. ZH 407:** Inicia no Rio Passa Vinte, confrontando com a Rua João José Barcelos até a Rua Valdomiro José Coelho, incluindo o imóvel da Terra Nova Rodobens, antiga Agro Industrial Macedo.

**8. ZH 408:** Partindo do rio Passa Vinte, lado esquerdo da Rua João Barcelos Junior, descendo pela Rua José Cosme Pamplona, até o limite do Loteamento Bela Vista.

**9. ZH 409:** Incluem-se os imóveis partindo da Avenida São Cristovão do túnel da BR 282, até a divisa com Santo Amaro lado esquerdo e direito.

**10. ZH 410:** Partindo dos imóveis do lado esquerdo e direito da Avenida São Cristóvão, partindo do túnel da BR 282 até a Rua Jorge Marcelino Coelho.

**11. ZH 411:** Inicia nos imóveis lado esquerdo e lado direito da Avenida Bom Jesus de Nazaré, da Rua Jorge Marcelino Coelho até o viaduto da BR 101.

**12. ZH 412:** Compreende os limites das quadras 021 e 076.

**13. ZH 413:** Compreende o loteamento Jardim Canários

**14. ZH 414:** Tem seu inicio no canal que extrema ao loteamento Jardim Canários, descendo até os imóveis de frente para a Avenida Bom Jesus de Nazaré, segue até os imóveis da Rua Gervásio João da Silva, contornando os fundos do Condomínio São Francisco até os fundos dos imóveis com a BR 282.

**ZH 415:** Inicia no túnel da BR 282 até a extrema do loteamento dos Pinhais, os fundos com os imóveis de frente para BR 282, fundos de frente com os imóveis da Avenida São Cristóvão.

**ZH 416:** Partindo do entroncamento dos imóveis da Rua Nelson Floriano Campos com a Avenida Bom Jesus de Nazaré, entrando na Rua Nelsom Floriano Campos até o Rio Aririú, subindo o Rio até o confronto com a Avenida São Critóvão, retornando ao inicio.

**ZH 417:** Compreende a quadra 036, exceto os imóveis de frente para Avenida Bom Jesus de Nazaré.

**ZH 418:** Inicia no trevo do Aririú, passando pelos fundos dos imóveis da Avenida Bom Jesus de Nazaré, fundos dos imóveis do lado esquerdo da Rua Nelson Floriano Campos passando pelo Condomínio Cambirela até as margens da BR 101.

**ZH 419:** Compreende os imóveis de frente para Rua Nelson Floriano Campos quadra 04, 31 e os imóveis das quadras 037, 038 e 039.

**ZH 420:** Partindo do lado direito da Rua José Cosme Pamplona entrando no lado esquerdo da Rua Gervasio Timóteo Farias até a quadra 96 seguindo pela BR 282 e entrando no lado esquerdo da rua da Jaqueira, descendo pela Rua José Apolinário Cardoso contornando os imóveis de frente para BR até a BR 282 subindo a Rua Paraná e entrando na Rua Chapecó.

#### SETOR 05

Zona Homogênea - ZH	Valor/m <sup>2</sup>	Zona Homogênea - ZH	Valor/m <sup>2</sup>
ZH - 501	40,42	ZH - 502	60,82
ZH - 503	88,68	ZH - 504	95,30
ZH - 505	95,30	ZH - 506	51,32
ZH - 507	196,81	ZH - 508	71,56
ZH - 509	95,74	ZH - 510	83,20
ZH - 511	71,56	ZH - 512	67,36
ZH - 513	67,36	ZH - 514	32,66
ZH - 515	51,32		

#### DELIMITAÇÃO DAS ZONAS HOMOGÊNEAS – NOTAS EXPLICATIVAS

- 1. ZH 501:** Iniciando no limite da quadra 223, passando pela BR 101, até o Rio Cubatão, subindo pelo Rio entrando nas quadras 225 e 003, soltando até a BR 101.
- 2. ZH 502:** Limite inferior na Rua 690, confrontando com os fundos de lotes da Quadra 963, dobrando na Rua 724, seguindo até a Rodovia SC-433, entrando nos fundos de lotes da Quadra 599, seguindo pela Quadra 402, até o Oceano Atlântico, tendo como limite superior o Rio Fugido.
- 3. ZH 503:** Limite inferior a Rua Luzilânia, entrando na Rua Guaciara, limitando-se com os fundos de lote da Quadra 472, seguindo a Rua Cleralândia, tendo como limite superior o Oceano Atlântico, seguindo até a Quadra 402, chegando até os fundos de lotes da Quadra 599, chegando até a entrada da Rodovia SC-433.
- 4. ZH 504:** Limite inferior na Rua Flamboyant, seguindo até a Rua Maguaçu, contornando pela Av. Radiante, dobrando na Rua Luzilânia, entrando pela Rua Guaciara, confrontando os fundos de lotes da Quadra 472, seguindo pela Rua Cleralândia, até o Oceano Atlântico.
- 5. ZH 505:** Limite inferior na Rua Flamboyant, contornando pela Av. Radiante, seguindo até o limite superior na Rua Luzilânia, contornando com a Rodovia SC-433.
- 6. ZH 506:** : Iniciando no Rio Cubatão lado esquerdo da BR 101, contornando o Loteamento Pontal até o Oceano Atlântico.
- 7. ZH 507:** Limite inferior é o Rio que cruza a Quadra 758, seguindo pela Av. Beira Mar, continuando até a Rua Lucena, seguindo pela Rua 508, entrando na Rua 477, seguindo na Rua 1306, contornando a Rua 486, seguindo até a Rua 1305, contornando

na Rua 487, seguindo até a Rua 506, dobrando na Rua 486, continuando na Rua 1305, seguindo na Rua 494, seguindo até a Av. Beira Mar, seguindo na Rua 495, entrando na Rua 506, seguindo até o Rio que cruza a Quadra 758.

**8. ZH 508:** Limite inferior no Rio que cruza a Quadra 757, seguindo na Rua 506, entrando na Rua 495, seguindo a Av. Beira Mar, seguindo até a Rua 494, contornando até a Rua 1305, continuando na Rua 486, seguindo na Rua 506, contornando até a Rua 487, seguindo até a rua 1305, chegando até a Rua 486, contornando até a Rua 1306, seguindo até a Rua 477, entrando na Rua 508, chegando até a Rua Lucena, seguindo na Rodovia SC-433.

**9. ZH 509:** Limite inferior na Rua da Amizade, seguindo pela Rua Aberbal Ramos da Silva, contornando até a Av. Beira Mar, seguindo até o Rio que cruza a Quadra 758.

**10. ZH 510:** Limite inferior na Rua Aberbal Ramos da Silva, seguindo até o Oceano Atlântico, contornando através dos limites de lotes da Quadra 980, entrando na Rua 427, seguindo pela Rua Miguel Abel da Silva.

**11. ZH 511:** Limite Inferior na Rodovia SC-433, entrando na Rua 1409, contornando com o manguezal, seguindo até o fundo de lotes da Quadra 598, entrando na Rua 427, seguindo até a Rua Miguel Abel da Silva, entrando na Rua Aberbal Ramos da Silva, seguindo pela Rua da Amizade, contornando até Rio que cruza a Quadra 755.

**12. ZH 512:** Limite inferior nos fundos de lotes da Quadra 960, seguindo pela Estrada 1559, entrando na Rua 1547, confrontando com os lotes da Quadra 958, entrando na Rua 1526, seguindo até o manguezal, contornando até a Rua Aberbal Ramos da Silva, contornando até o cruzamento da Rodovia SC-433 com a Quadra 971.

**13. ZH 513:** Limite inferior no Rio da Madre, seguindo pelo contorno do manguezal, confrontando com o limite superior na Rua 1526, entrando nos fundos de lotes da Quadra 958, contornando na Rua 1547, entrando na Estrada 1558, seguindo até os fundos de lotes da Quadra 960.

**14. ZH 514:** Limite inferior no Rio da Madre, seguindo pela BR 101, continuando até a Rua 537, seguindo pela Rua 532, contornando até a Rua 690, seguindo na Rua 724, entrando na Rodovia SC-433, contornando os fundos de lotes da Quadra 971.

**15. ZH 515:** Tem por limite o Loteamento Pontal, contornando o Oceano Atlântico até o Canto da Enseada, voltando pela BR 101 até a entrada da Guarda o Cubatão.

## **ALÍQUOTAS DE CONSTRUÇÃO E TERRENOS PARA APURAÇÃO DO IPTU**

### **ALC – ALÍQUOTA CORRESPONDENTE DE CONSTRUÇÃO – IPTU**

Tamanho da edificação  
por unidade, acrescida  
de  
construções  
complementares.

Alíquotas

	Empreendimento turístico e meios de hospedagem*	Residencial Normal	Residencial Balneária	Comercial/ Industrial
Até 250 (duzentos e	0,4 %	0,4 %	0,6 %	0,4 %

cinquenta) m <sup>2</sup> Acima de 250 (duzentos e cinquenta) m <sup>2</sup> até 500 (quinhentos) m <sup>2</sup>	0,4 %	0,6 %	0,8 %	0,4 %
Acima de 500 (quinhentos) m <sup>2</sup>	0,6 %	0,8 %	1,0 %	0,8 %

\* Serão considerados empreendimentos turísticos aqueles que, definidos em regulamento, estiverem cadastrados no órgão competente da Prefeitura Municipal de Palhoça.

\* Serão considerados meios de hospedagem as Pousadas ou Hotéis legalmente cadastrados no Cadastro de Contribuintes do Município.

#### **ALT- ALÍQUOTA CORRESPONDENTE DE TERRENO – IPTU**

<b>Tipo</b>	<b>Alíquotas</b>
Não edificado	0,8 %
Edificado com construção unifamiliar e meios de hospedagem	0,4 %
Edificados com construções multifamiliares em condomínio	1,2 %