

DECRETO Nº 52.917, DE 31 DE MARÇO DE 2026

Regulamenta as disposições legais relativas ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

CONSIDERANDO a Lei Municipal nº 7.735, de 30 de dezembro de 2024, que dispõe sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU do Município de Betim e institui o mapa de valores genéricos;

O PREFEITO MUNICIPAL DE BETIM, no desempenho de suas atribuições legais, DECRETA:

CAPÍTULO I DA INCIDÊNCIA

Seção I Do Fato Gerador

Art. 1º O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Art. 2º A incidência do IPTU, sem prejuízo das cominações cabíveis, independe do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas.

Seção II Da Zona Urbana do Município

Art. 3º Para efeitos do IPTU, considera-se:

I - a localização do imóvel em área previamente designada como urbana, urbanizável ou de expansão urbana;

II - a existência de loteamento aprovado pelo órgão municipal competente, destinado à habitação, indústria ou comércio.

§ 1º Nos casos em que a incidência do IPTU depender da existência de loteamento aprovado ou da localização em zona de expansão urbana, o processo deverá ser encaminhado ao órgão municipal competente para verificação e validação do loteamento.

§ 2º A tributação do IPTU nas áreas descritas no caput independe da existência dos melhoramentos públicos previstos no § 1º, do art. 32, do Código Tributário Nacional, em conformidade com o § 2º, do mesmo artigo, e com a Súmula 626, do Superior Tribunal de Justiça.

Seção III

Do Momento da Ocorrência do Fato Gerador

Art. 4º O fato gerador do IPTU ocorrerá sempre no dia 1º de janeiro de cada ano, exceto quando a legislação prever de forma diversa.

§ 1º No caso de imóvel objeto de loteamento, remembramento, desmembramento ou desdobro de área, considera-se ocorrido o fato gerador das unidades resultantes da transformação territorial no primeiro dia do exercício seguinte ao do respectivo registro no competente Serviço Registral Imobiliário.

§ 2º As edificações presumem-se concluídas ou modificadas na mais antiga das seguintes datas:

I - aquela informada pelo profissional responsável pela execução do serviço de execução de obras de construção civil, demolição, reparação, conservação e reforma de edifícios, ou pelo sujeito passivo do IPTU, como sendo a data de finalização da obra;

II - aquela informada, pelo sujeito passivo do IPTU, como sendo a data de conclusão ou modificação da edificação.

§ 3º Os terrenos presumem-se constituídos na mais antiga das seguintes datas:

I - aquela da abertura de novas matrículas no Serviço Registral Imobiliário de Betim;

II - aquela reconhecida judicialmente como a do início da posse que ensejou a ação referente à sentença de usucapião que declarou nova área ou novos limites de confrontação do imóvel;

III - aquela referente à aquisição de posse, com "animus domini", relativa à fração de área de imóvel.

§ 4º O excesso de área presume-se constituído na mesma data considerada como a de conclusão ou modificação da edificação, desdobro, englobamento, remembramento ou outro evento que o ensejou.

§ 5º Os condomínios edilícios presumem-se constituídos na data do registro de sua especificação no Serviço Registral Imobiliário de Betim de Registro de Imóveis.

§ 6º Os contribuintes do IPTU, da Taxa de Saneamento e, no caso de imóveis não edificados, da Contribuição para o Custeio dos Serviços de Iluminação e de Segurança Pública (COSISP), serão notificados dos respectivos lançamentos por meio do envio das guias de recolhimento conjuntas para o endereço do imóvel ou, tratando-se de lote vago, ao endereço para correspondência constante do Cadastro Imobiliário.

CAPÍTULO II

DA SUJEIÇÃO PASSIVA

Seção I

Dos Contribuintes

Art. 5º Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do domínio útil ou o possuidor.

§ 1º Consideram-se proprietários, para fins de incidência do IPTU:

I – os consignados em título translativo registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Betim, nos termos do art. 1.245, do Código Civil;

II – os assim declarados em sentença judicial transitada em julgado.

§ 2º Considera-se possuidor passível de sujeitar-se à cobrança do imposto aquele que possuir o imóvel com animus domini, o promitente comprador imitado na posse, independentemente do registro do contrato de promessa de compra e venda.

§ 3º Não se caracteriza como contribuinte do imposto a pessoa que detém a posse do imóvel temporariamente, em virtude de direito pessoal ou real, ou a mera detenção do bem em nome de terceiro, sem a intenção de domínio.

§ 4º Para fins de sujeição passiva, considera-se titular do domínio útil:

I – o foreiro de enfiteuse ou subenfiteuse instituída sob a égide da Lei Federal nº 3.071/1916;

II – o superficiário, nos casos de concessão do direito de superfície sobre solo, subsolo ou espaço aéreo;

III – o concessionário de Direito Real de Uso (CDRU) ou de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM).

§ 5º Os proprietários do imóvel, os titulares do domínio útil e os possuidores são solidariamente responsáveis pelo pagamento do imposto e pelo cumprimento das obrigações tributárias acessórias, independentemente da identificação do sujeito passivo constante no Cadastro Imobiliário que serviu de base para o lançamento.

Seção II

Dos Responsáveis

Art. 6º São solidariamente obrigadas ao pagamento do imposto as pessoas que tenham interesse comum na propriedade, posse ou domínio útil do imóvel.

§ 1º O imposto é devido, a critério da Administração Tributária:

I – por quem exerça a posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos possuidores indiretos;

II – por qualquer dos possuidores indiretos, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos demais e do possuidor direto.

§ 2º O disposto no parágrafo anterior aplica-se ao espólio das pessoas nele referidas.

§ 3º O usufrutuário é responsável solidário pelo imposto.

Art. 7º São pessoalmente responsáveis:

I – o espólio, pelo débito do de cujus, até a data da abertura da sucessão;

II – o sucessor a qualquer título e o meeiro, pelo débito do espólio, até a data da partilha ou adjudicação, limitada esta responsabilidade ao montante do quinhão, legado ou meação.

CAPÍTULO III DO VALOR DO IMPOSTO

Seção I **Da Base de Cálculo**

Art. 8º A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, apurado nos termos da Lei Municipal nº 7.735, de 30 de dezembro de 2024, com suas alterações posteriores, e das normas e métodos estabelecidos neste Decreto.

§ 1º Para fins de apuração do valor venal, aplicam-se os valores e fatores fixados nos seguintes anexos da Lei Municipal nº 7.735, de 30 de dezembro de 2024, alterada pela Lei Municipal nº 8.018, de 29 de dezembro de 2025:

- I - Anexo I - Planta de Valores de Terreno;
- II - Anexo II - Tabela de Valores de Construção;
- III - Anexo III - Tabela de Fatores de Depreciação da Edificação;
- IV - Anexo IV - Tabela de Alíquotas de IPTU;
- V - Anexo V - Fatores de Correção do Terreno;
- VI - Anexo VI - Padrão das Construções - Escala de Pontuação.

§ 2º Para fins de interpretação e aplicação dos anexos referidos no § 1º, os seguintes conceitos e instrumentos operacionais integram este Decreto como anexos regulamentares:

- I - Anexo I - Definições das tipologias de imóveis, dos fatores de correção do terreno e dos padrões de materiais construtivos aplicáveis ao enquadramento das edificações nos Anexos V e VI da lei;
- II - Anexo II - Rol de Doenças e Comorbidades para fins de concessão de isenção do IPTU.

§ 3º Os valores médios unitários de metro quadrado de construção e de terreno serão propostos, pela Administração Tributária, para fins do disposto no parágrafo anterior, em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente:

- I - zoneamento urbano;
- II - características da região e do logradouro onde se situa o imóvel;
- III - melhorias existentes;
- IV - área do terreno e da construção;
- V - topografia e forma;
- VI - qualidade, tipo, destinação e idade da construção;

VII - preços correntes de transações no mercado imobiliário.

§ 4º Os valores médios unitários de metro quadrado de terreno e de metro quadrado de construção serão expressos em moeda corrente.

Art. 9º A Receita Municipal procederá, anualmente, à avaliação dos imóveis para fins de determinação do valor venal, observando a situação fática do imóvel na data do fato gerador.

Art. 10. No exercício em que não houver a edição de novo Mapa de Valores Genéricos, os valores unitários de metro quadrado de terreno e de construção serão atualizados monetariamente para fins de lançamento.

Parágrafo único. A atualização mencionada no caput será efetuada com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), apurado pelo IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo legalmente.

Art. 11. O valor venal do imóvel será obtido pela soma do valor do terreno com o valor da construção, quando existente, conforme as fórmulas constantes deste Regulamento.

I – as obras paralisadas ou em andamento, as edificações condenadas ou em ruínas e as construções temporárias não serão consideradas no cálculo do valor venal do imóvel;

II – quando se tratar de imóvel edificado e habitado, ainda que a obra se encontre paralisada, em andamento ou inacabada, não se aplica a classificação de lote vago, devendo o IPTU incidir sobre a área efetivamente ocupada e sobre a área inacabada que esteja em uso pelo contribuinte, nos termos do cadastro imobiliário.

§ 1º Para fins do disposto no parágrafo anterior, considera-se imóvel habitado aquele que possua condições mínimas de habitabilidade, comprovadas pela existência cumulativa de cobertura, fechamentos (portas e janelas) e instalações elétrica e hidráulica funcionais.

§ 2º Os valores unitários, definidos como valores médios para os bairros e as construções, serão atribuídos:

I – às faces de quadra, às quadras, aos logradouros, aos trechos de logradouros ou às regiões homogêneas determinadas, relativamente aos terrenos;

II – a cada um dos padrões previstos para os tipos de edificação indicados no Anexo II, relativamente às construções.

Art. 12. Não serão considerados para determinação do valor venal:

I - o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade;

II - as vinculações restritivas do direito de propriedade. Subseção I Valor Venal do Terreno

Art. 13. O valor venal do terreno e do excesso de área, resultará da multiplicação de sua área total pelo correspondente valor médio unitário de metro quadrado de terreno, constante da Listagem de Valores, e pelos fatores de correção das Tabelas 1 a 8, do anexo V, aplicáveis conforme as características do imóvel.

§ 1º No cálculo de valor venal de terreno de imóvel em condomínio será considerada a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma.

§ 2º O termo condomínio abrange os condomínios edifícios verticais e horizontais, não se referindo à copropriedade.

Art. 14. O valor unitário de metro quadrado de terreno previsto no Anexo I será atribuído:

I - aos lotes, faces de quadra, quadras, logradouros e dos trechos de logradouro ou região homogênea;

II - no caso de imóvel não construído, com duas ou mais esquinas ou de duas ou mais frentes, ao do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, ao do logradouro de maior valor;

III - no caso de terreno interno, ao do logradouro que lhe dá acesso ou, havendo mais de um logradouro de acesso, ao do logradouro a que haja sido atribuído o maior valor;

IV - no caso de terreno encravado, ao do logradouro correspondente à servidão de passagem.

Art. 15. Para fins de tributação do IPTU, considera-se logradouro o bem imóvel, por natureza ou acessão física, pertencente às pessoas jurídicas de direito público, afetado ao uso comum do povo como, entre outros: rua, avenida, travessa, passagem, via de pedestre, viela, viela sanitária, balão de retorno, passarela, praça, parque, alameda, largo, beco, ladeira, viaduto, ponte, túnel, rodovia, estrada ou caminho de uso público oficial.

Parágrafo único. O fato de a via acessória da malha viária do Município ou de propriedade de particulares servir de acesso a terreno interno, submetido à incidência do IPTU, não é condição suficiente para constituí-la como logradouro oficial.

Art. 16. No cálculo do valor venal de terreno na qual exista condomínio edilício, além dos fatores de correção aplicáveis, será utilizada, como fator, a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma.

Parágrafo único. A fração ideal, para fins tributários, será igual ao valor estabelecido na especificação do condomínio, expresso em forma decimal simples e considerado até a sua casa de décimo de milésimo, arredondada esta, para mais, se o numeral correspondente ao centésimo de milésimo for igual ou maior do que cinco.

Subseção II

Valor Venal da Construção

Art. 17. A construção será enquadrada em um dos tipos e padrões previstos na Tabela de Valores de Construção, no Anexo II, da Lei Municipal nº 7.735/2024, e seu valor venal resultará da multiplicação da área construída bruta pelo valor unitário de metro quadrado de construção, constante na mesma tabela, e pelo fator de depreciação, disposto na Tabela de Fatores de Depreciação da Edificação, no Anexo III, da Lei Municipal nº 7.735/2024.

§ 1º Os tipos a que se refere o caput são:

I - casa;

II - apartamento;

III - salas, lojas e similares;

IV - galpões.

§ 2º Para fins de apuração do valor venal da construção, considerar-se-ão a sua área construída bruta, seu valor unitário de metro quadrado, seu tipo e padrão e seu ano de finalização, observando-se os comandos desta seção.

§ 3º Na hipótese do imóvel com duas ou mais frentes, o valor venal será determinado com base no logradouro que conferir ao imóvel a maior valorização.

Art. 18. A área construída total, para fins de apuração da base de cálculo do imposto, será obtida por meio da medição da situação fática do imóvel, observados os seguintes critérios:

I - nas áreas cobertas: pela projeção ortogonal de seus contornos externos, nos termos do inc. I, do § 1º, do art. 6º, da Lei Municipal nº 7.735/2024;

II - nas áreas pavimentadas descobertas: de terraços, sacadas, quadras esportivas, helipontos e heliportos, pelas medidas de seus contornos externos, aplicando-se a redução de 50% (cinquenta por cento) prevista no inc. II, do § 1º, do art. 6º, da referida Lei;

III - nas coberturas de postos de serviços e assemelhados: pelas medidas de sua projeção vertical sobre o terreno;

IV - nas piscinas, píeres e seus complementos: pelas medidas dos contornos internos de suas paredes, sem a aplicação de qualquer redução de área;

V - nas sobrelojas e mezaninos: pela área efetivamente construída, observada a redução de 40% (quarenta por cento) quando o pé-direito for inferior a 2,30 m (dois metros e trinta centímetros).

§ 1º Para efeito de cálculo do imposto, as frações de metro quadrado apuradas na área construída total serão desprezadas, em conformidade com o inc. IV, do § 1º, do art. 6º, da Lei Municipal nº 7.735/2024.

§ 2º Para fins de incidência do IPTU, as edificações presumem-se concluídas ou modificadas na mais antiga das seguintes datas:

I - a informada pelo profissional responsável pela execução da obra no protocolo do pedido de "habite-se" ou auto de conclusão, desde que não rejeitada pelo órgão competente;

II - a da emissão do auto de conclusão de obra;

III - a informada pelo sujeito passivo na declaração de atualização da inscrição imobiliária, nos termos do art. 19, da Lei Municipal nº 7.735/2024.

Art. 19. No cálculo da área construída total das unidades autônomas de edifícios em condomínio não será acrescentada, à área privativa de cada unidade, a parte correspondente nas áreas comuns em função de sua quota-parte.

Art. 20. O valor unitário de metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento da construção em um dos cinco tipos da Tabela de Padrões das Construções Escala de Pontuação, no Anexo VI, da Lei Municipal nº 7.735/2024, conforme a pontuação obtida pela aplicação da escala de pontuação, e pelo valor correspondente ao metro quadrado apresentado na Tabela de Valores de Construção, no Anexo II, da Lei nº 7.735/2024.

§ 1º Os tipos a que se refere o caput são casa, apartamento, sala, loja e galpão.

§ 2º Nos casos em que a área predominante não corresponder à destinação principal da edificação, ou conjunto de edificações, poderá ser adotado critério diverso, conforme estabelecido pela Administração Tributária.

§ 3º Para fins de enquadramento de unidades autônomas de imóvel em condomínio edilício em um dos padrões de construção previstos na Tabela VI, no Anexo VI, da Lei nº 7.735/2024, será considerada área construída a correspondente à área total da unidade autônoma acrescida da respectiva área de garagem, ainda que esta seja objeto de lançamento separado.

§ 4º O lançamento de unidades autônomas de imóvel em condomínio edilício será realizado com base nos elementos constantes da convenção de condomínio.

§ 5º A unidade autônoma poderá ser enquadrada em padrão diverso daquele atribuído ao conjunto a que pertença, desde que apresente benfeitorias que a distingam, de forma significativa, das demais unidades autônomas.

Art. 21. A idade de cada construção, para aplicação do fator de depreciação de que trata a Tabela III, no Anexo III, da Lei nº 7.735/2024, corresponderá à diferença entre o exercício atual a que se refere o lançamento tributário e o ano de conclusão da construção, observado o disposto no art. 4º deste Regulamento, ou, quando anterior, o de sua efetiva ocupação.

§ 1º A idade de cada construção será contada a partir do ano da conclusão da reforma, quando esta for substancial, caracterizada como a obra que:

I - altera significativamente as características anteriores do imóvel por acréscimo superior a 50% (cinquenta por cento) da sua área edificada ou de sua volumetria;

II - altera significativamente as características anteriores do imóvel, por modificação de estrutura ou da distribuição e divisão dos espaços internos de sua compartimentação.

§ 2º A idade da construção não será reduzida nos casos de pequena reforma, reforma parcial ou demolição parcial de área construída que não implique alteração significativa das características anteriores do imóvel.

§ 3º Será adotada a média das idades apuradas, ponderada de acordo com as respectivas áreas, nos casos de:

I - ampliação da área construída que não tenha ocasionado reforma substancial, nos termos do inciso I do § 1º deste artigo;

II - lançamento tributário que abranja duas ou mais edificações concluídas em exercícios diversos.

§ 4º No cálculo da média ponderada a que se refere o parágrafo anterior serão consideradas as eventuais alterações na idade das construções resultantes da ocorrência de reformas, na forma do § 1º.

§ 5º Quando o acréscimo de área edificada em imóvel residencial resultar da construção de abrigo para veículos ou de piscina, não será alterada a idade da edificação.

§ 6º No resultado do cálculo da idade da edificação, será desprezada a fração de ano.

Subseção III
Valor Venal do Imóvel

Art. 22. O valor venal de imóvel construído será apurado pela soma do valor do terreno com o valor da construção, calculados na forma da lei e deste regulamento.

Subseção IV
Da Avaliação Especial

Art. 23. Em casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos previstos na Lei Municipal nº 7.735, de 30 de dezembro de 2024, e neste Regulamento possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada, em conformidade com o art. 13, da referida lei, poderá ser adotado, a requerimento do interessado, processo de avaliação especial, sujeito à aprovação do órgão competente da Administração Tributária, o qual reverá os valores venais, com a adoção de fatores específicos de correção.

Parágrafo único. Considera-se tributação manifestamente injusta ou inadequada, para os fins deste artigo, aquela que resulte em valor superior em mais de 50% (cinquenta por cento) ao valor venal do imóvel, considerando sua venda à vista, em condições normais de mercado, na data do fato gerador do imposto, não se admitindo, para essa caracterização, a consideração de fatores subjetivos ou pessoais do contribuinte, tais como sua situação econômica, condições individuais de pagamento, conjuntura econômica geral ou variações conjunturais do mercado imobiliário.

Art. 24. O prazo para apresentação do pedido de avaliação especial da base de cálculo do IPTU será de 30 (trinta) dias, contados da data da notificação do lançamento, devendo o processo administrativo ser instruído com os seguintes documentos:

I - laudo de avaliação assinado por profissional habilitado junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), baseado na Norma NBR 14.653/2001 da ABNT, e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), registrada no referido Conselho;

II - outros documentos necessários à instrução do processo, a critério da Administração Tributária do Município.

§ 1º O processo administrativo será submetido à comissão competente para avaliação de bens imóveis, vinculada à estrutura administrativa municipal, a qual competirá a emissão de laudo ou parecer técnico relativo à avaliação do imóvel.

§ 2º Após o reconhecimento do pedido, o valor venal será ajustado ao valor avaliado pela comissão, mediante a aplicação de redução na base de cálculo, observado o disposto no § 2º, do art. 6º, da Lei Municipal nº 7.735, de 30 de dezembro de 2024, com suas alterações posteriores.

§3º Os requerimentos protocolados após o prazo estipulado no caput deste artigo serão liminarmente indeferidos pela autoridade administrativa, em razão da intempestividade, dispensada a análise de mérito ou da documentação apresentada.

Seção II

Do Cálculo do Valor do Imposto

Art. 25. As alíquotas do IPTU são as constantes no Anexo IV da Lei Municipal nº 7.735/2024, e suas posteriores alterações, fixadas em função:

- I – da ocupação e utilização do imóvel (residencial, não residencial e demais imóveis ou lote vago);
- II – do padrão de acabamento das construções, classificadas como baixo, normal, alto ou luxo;
- III – da faixa de valor venal em que se enquadre o imóvel na data do fato gerador;
- IV – dos melhoramentos existentes no logradouro de situação do imóvel.

Parágrafo único. Para fins de aplicação das alíquotas previstas neste artigo, a classificação do padrão de acabamento observará a escala de pontuação constante no Anexo VI da Lei Municipal nº 7.735/2024.

Art. 26. O valor do IPTU será apurado mediante a aplicação das alíquotas progressivas e diferenciações de uso definidas na Lei nº 7.735/2024, incidentes sobre o valor venal do imóvel constante do Cadastro Imobiliário Municipal.

Art. 27. As unidades autônomas destinadas a garagens ou boxes de estacionamento, ainda que possuam matrícula ou inscrição cadastral própria, serão lançadas observando-se a característica majoritária da edificação à qual pertençam ou estejam vinculadas.

§ 1º Para fins de apuração do valor venal, as garagens de que trata o caput seguirão os mesmos parâmetros de tipologia, fator de correção e valor de metro quadrado aplicáveis à unidade principal (residencial, comercial, prestação de serviço ou industrial).

§ 2º Excetuam-se do disposto no caput os Edifícios-Garagem, assim considerados:

- I – os imóveis cuja atividade econômica principal e exclusiva, seja a exploração de estacionamento rotativo ou mensalista de veículos;
- II – as estruturas de estocagem verticalizada de veículos novos ou frotas, destinadas ao suporte logístico, industrial ou de exportação.

§ 3º No caso de Edifícios-Garagem previstos no inciso I do § 2º, o lançamento será efetuado com base na tipologia de "serviços" ou "comercial", incidindo sobre a totalidade da área construída.

§ 4º No caso de estruturas de estocagem previstas no inciso II do § 2º, a tipologia aplicada será a de "Galpão/Indústria", sendo a base de cálculo obtida pela somatória da área de projeção horizontal de todos os pavimentos, lajes, rampas de acesso e áreas de manobra cobertas ou tecnicamente pavimentadas para estocagem.

§ 5º Para os fins deste artigo, considera-se área construída toda estrutura que possua pavimentação asfáltica ou de concreto em múltiplos níveis, sustentada por pilares e vigas, independentemente da existência de fechamentos laterais ou alvenaria.

Art. 28. Para fins de apuração do padrão construtivo das unidades residenciais situadas em condomínios horizontais, a escala de pontuação prevista no Anexo VI da Lei nº 7.735/2024

considerará as características da unidade autônoma em conjunto com a infraestrutura do condomínio.

Art. 29. Nos condomínios verticais, a apuração do padrão construtivo da unidade autônoma (apartamento) considerará a somatória da pontuação referente aos acabamentos internos da unidade e à infraestrutura de equipamentos especiais do edifício, conforme estabelecido na Lei nº 7.735/2024.

CAPÍTULO IV DAS IMUNIDADES

Art. 30. A imunidade será concedida nos casos estabelecidos pela Constituição Federal.

§ 1º Reconhecida à imunidade, ficam os beneficiários obrigados a comunicar à Receita Municipal qualquer alteração que implique a cessação do benefício, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data em que ocorrer a alteração, sob pena de aplicação das penalidades previstas na legislação tributária do município.

§ 2º Constatado que o beneficiário deixou de comunicar à Receita Municipal a cessação das condições que implicaram a concessão do benefício será cobrado o imposto, atualizado monetariamente, com os acréscimos legais, sem prejuízo das sanções cabíveis, quando for o caso.

§ 3º A imunidade prevista no art. 150, inciso VI, alínea 'c', e § 2º da Constituição Federal, restringe-se ao patrimônio, à renda e aos serviços vinculados às finalidades essenciais das entidades, observadas as seguintes condições:

I - não se aplica ao patrimônio relacionado com exploração de atividades econômicas regidas pelas normas aplicáveis a empreendimentos privados, ou em que haja contraprestação ou pagamento de preços ou tarifas pelo usuário;

II - abrange os imóveis alugados a terceiros, desde que o valor dos aluguéis seja aplicado integralmente nas finalidades essenciais da entidade.

Art. 31. A imunidade tributária do imposto será aplicada pela autoridade competente:

I - de ofício, nos casos do inciso VI, alínea a do art. 150 da Constituição da República Federativa do Brasil;

II - mediante o reconhecimento da imunidade pela Receita Municipal, por intermédio de Processo Tributário Administrativo aberto por iniciativa do interessado, nas hipóteses previstas no art. 150, inciso VI, alíneas 'b' e 'c', e § 2º da Constituição Federal, observados a documentação e os procedimentos estabelecidos neste Decreto ou em regulamentação específica.

§ 1º Nas situações de que trata a alínea "b", do inc. VI, do art. 150, da Constituição Federal, o reconhecimento do benefício observará os seguintes prazos:

I - proporcionalmente à vigência do contrato, limitada ao máximo de 5 (cinco) anos, para locações com prazo determinado; II - pelo período de 5 (cinco) anos, para locações com prazo indeterminado.

§ 2º A entidade beneficiária deverá comunicar à Receita Municipal, no prazo de 60 (sessenta) dias, qualquer alteração fática ou jurídica que modifique as condições do benefício.

§ 3º A inobservância do disposto no § 2º acarretará a revogação do benefício, com a constituição do crédito tributário retroativo ao período de descumprimento, acrescido de juros, correção monetária e multas legais.

Art. 32. Para o reconhecimento das imunidades, a Receita Municipal poderá solicitar documentos, realizar diligências e exigir informações que comprovem:

I – que o imóvel é destinado, exclusiva e efetivamente, como templo de qualquer culto, devendo a instituição religiosa comprovar a posse, o domínio útil ou a propriedade do bem, bem como a sua destinação às finalidades essenciais;

II – que a autarquia ou fundação foi instituída e é mantida pelo Poder Público, e que o patrimônio e os serviços estão vinculados às suas finalidades essenciais ou às delas decorrentes;

III – que o patrimônio, a renda e os serviços não estão relacionados com a exploração de atividades econômicas regidas pelas normas aplicáveis a empreendimentos privados, nem a atividades em que haja contraprestação ou pagamento de preços ou tarifas pelo usuário, conforme o disposto no Art. 150, § 3º da Constituição Federal;

IV – no caso de instituições de educação e de assistência social, o preenchimento cumulativo dos requisitos de não distribuição de patrimônio ou rendas, aplicação integral de recursos no País e manutenção de escrituração contábil regular.

§ 1º A solicitação de documentos ou informações complementares pela Receita Municipal interrompe o prazo de análise, devendo o interessado atender à diligência no prazo estipulado sob pena de indeferimento do pedido por falta de prova.

§ 2º Os documentos e provas de que trata este artigo devem instruir o requerimento anual a ser protocolado no período compreendido entre 1º de janeiro e 30 de junho, sob pena de indeferimento liminar por intempestividade, nos termos da Lei nº 7.735/2024.

Art. 33. Os partidos políticos e suas fundações, as entidades sindicais dos trabalhadores e as instituições de educação e assistência social sem fins lucrativos deverão protocolizar o pedido de reconhecimento de imunidade tributária acompanhado de:

I - cópia do balanço e demonstração da conta de receitas e despesas;

II - cópia do ato constitutivo da entidade.

Parágrafo único. A documentação a que se refere este artigo corresponderá aos exercícios de efetiva existência da entidade, limitados aos 5 (cinco) anos imediatamente anteriores ao do pedido.

Art. 34. Para efeito deste Decreto considera-se instituição de educação ou de assistência social aquela que possua personalidade jurídica própria e cujo objetivo estatutário a identifique como tal, em caráter permanente e sem fins lucrativos.

Art. 35. Verificado o descumprimento de qualquer requisito previsto neste Capítulo ou na legislação tributária de regência, a autoridade competente suspenderá o benefício, mediante ato administrativo fundamentado.

Parágrafo único. A suspensão do benefício ensejará o lançamento de ofício do crédito tributário, com efeitos retroativos à data em que se verificou o descumprimento dos requisitos, respeitado o contraditório e a ampla defesa em processo administrativo regular.

CAPÍTULO V DAS ISENÇÕES

Seção I **Disposições Gerais**

Art. 36. Aplicam-se a todas as modalidades de isenção previstas neste capítulo, salvo disposição expressa em contrário, as seguintes regras fundamentais:

I – a concessão de isenções de IPTU fica condicionada à formalização do pedido, pelo sujeito passivo, via requerimento padronizado acompanhado da respectiva documentação prevista na legislação tributária, sobretudo, neste Decreto;

II - o pedido de isenção deve ser protocolado anualmente entre 1º de janeiro e 30 de junho do exercício do lançamento, sob pena de indeferimento liminar do pedido;

III - as isenções em razão da condição pessoal ou em razão do valor venal limitam-se a 01 (um) único imóvel por contribuinte.

IV - os imóveis isentos na forma deste artigo conservarão o benefício desde que o valor venal, apurado para o exercício de lançamento, não exceda R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), nos termos do § 9º, do art. 20, da Lei Municipal nº 7.735/2024, ressalvadas as hipóteses dos incs. II e XI, do art. 20, e do inc. III, do art. 22, da referida Lei.

§ 1º A concessão de quaisquer isenções ou descontos relativos ao IPTU fica condicionada à atualização cadastral da inscrição imobiliária, conforme legislação municipal.

§ 2º A comprovação da titularidade de um único imóvel, como requisito à concessão do benefício de isenção de caráter pessoal, será efetuada de ofício pela Administração Tributária, mediante consulta aos cadastros fiscais do Município.

§ 3º O pedido de reconhecimento de isenção deverá ser apresentado no período estabelecido na Lei Municipal nº 7.735/2024. O pagamento do tributo antes da formalização do pedido de reconhecimento de isenção implica renúncia tácita ao benefício para o exercício correspondente, não gerando direito à restituição ou compensação de valores, ressalvados os casos de imunidade constitucional ou erro de fato no lançamento.

Art. 37. O reconhecimento da isenção, seja por provocação do interessado ou de ofício, produzirá efeitos pelo prazo de 05 (cinco) anos, contados a partir do exercício em que ocorrer o deferimento ou a respectiva anotação no Cadastro Imobiliário.

§ 1º A fruição do benefício não exclui o poder de autotutela da Administração Tributária, que poderá, a qualquer tempo, revisar o ato administrativo ou realizar diligências fiscais para verificar a subsistência dos requisitos legais.

§ 2º Verificado o desenquadramento das condições que justificaram o benefício, a isenção será revogada, procedendo-se ao lançamento do imposto e acréscimos legais retroativos à data da cessão dos requisitos.

Art. 38. O ato de reconhecimento da isenção possui natureza precária, reservando-se à Administração Tributária o direito de, a qualquer tempo e mediante procedimento administrativo regular, convocar o beneficiário para comprovar a subsistência dos requisitos que fundamentaram a desoneração, como condição para a manutenção do benefício nos exercícios subsequentes.

§ 1º Quando a verificação depender de fatos não constantes na base de dados municipal, o beneficiário será convocado para comprovar a manutenção das condições de desoneração, sob pena de revogação do benefício para os exercícios subsequentes.

§ 2º A convocação mencionada no parágrafo anterior deverá ser realizada por meio de notificação pessoal, postal ou eletrônica, conforme previsto na legislação processual tributária.

§ 3º A isenção permanecerá vigente até a conclusão do respectivo procedimento administrativo, sendo vedada sua suspensão ou revogação liminar sem o devido processo legal.

§ 4º Constatada a cessação dos requisitos ou o descumprimento da convocação, a autoridade administrativa procederá à revogação do benefício e à constituição do crédito tributário, com efeitos retroativos à data em que se verificou o desenquadramento das condições legais.

Art. 39. O reconhecimento da isenção será cancelado de ofício pela Administração Tributária quando, por meio de consulta ao Cadastro Imobiliário ou bases de dados oficiais, verificar-se que o imóvel ou o contribuinte não mais subsistem aos requisitos objetivos previstos em lei.

§ 1º O cancelamento de que trata o caput aplica-se prioritariamente às hipóteses em que o valor venal do imóvel exceda o limite de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou quando houver alteração na titularidade ou destinação do imóvel que implique a perda do direito ao benefício, dentre outras hipóteses constatadas de ofício.

§ 2º O desenquadramento de ofício opera-se mediante ato administrativo fundamentado por Auditor Fiscal de Tributos, devendo o contribuinte ser cientificado por meio da própria Notificação de Lançamento do imposto ou comunicação específica.

§ 3º Fica assegurado ao contribuinte o direito de impugnar o lançamento ou o cancelamento do benefício no prazo estabelecido na legislação processual administrativa do Município.

Art. 40. O beneficiário de qualquer modalidade de isenção prevista na Lei nº 7.735/2024 e em outras leis fica obrigado a comunicar à Receita Municipal qualquer alteração fática ou jurídica que implique a cessação do direito ao benefício.

§ 1º A comunicação de que trata o caput deverá ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da ocorrência do evento que motivou o desenquadramento.

§ 2º O descumprimento do dever de comunicação sujeitará o contribuinte:

I – à revogação retroativa do benefício, com o lançamento do imposto devido desde a data da cessação dos requisitos;

II – à incidência de juros, multa de mora e correção monetária sobre o valor principal; III – à aplicação das sanções e multas isoladas por descumprimento de obrigação acessória, conforme previsto na legislação tributária municipal vigente.

Art. 41. Deferido o reconhecimento da isenção, o processo será encaminhado à unidade competente da Receita Municipal para a efetivação das anotações cadastrais, ajustes no lançamento e demais providências administrativas necessárias à fruição do benefício.

Art. 42. Do indeferimento do pedido de reconhecimento de isenção caberá recurso voluntário ao Conselho Municipal de Contribuintes, observado o prazo e os ritos estabelecidos na legislação referente ao Processo Administrativo Tributário, esgotando-se a instância administrativa com a respectiva decisão final.

Seção II

Da Isenção em Razão do Baixo Valor Venal

Art. 43. O reconhecimento da isenção prevista no inc. IX, do art. 20, da Lei nº 7.735/2024, dar-se-á de ofício para o imóvel utilizado exclusivamente para fins residenciais cujo valor venal seja de até R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais).

§ 1º A isenção de que trata o caput será aplicada automaticamente pelo sistema de tributação da Receita Municipal no momento do lançamento anual, dispensando a abertura de processo administrativo pelo contribuinte.

§ 2º O benefício do reconhecimento de ofício limita-se a 01 (um) único imóvel por contribuinte.

§ 3º Caso o contribuinte seja titular de mais de um imóvel, a isenção automática incidirá sobre o imóvel de maior valor venal, desde que respeitado o limite do caput, sendo os demais tributados integralmente.

Seção III

Da Isenção em Razão da Condição Pessoal do Contribuinte

Art. 44. O reconhecimento da isenção prevista nos incs. IV, V, VI e VII, do art. 20, e no art. 21, da Lei nº 7.735/2024, dar-se-á mediante requerimento do contribuinte ou seu responsável legal, desde que o imóvel seja residencial único e o beneficiário se enquadre em uma das seguintes situações:

I – Renda familiar bruta mensal inferior a 03 (três) salários mínimos;

II – Idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos e renda familiar bruta mensal inferior a 05 (cinco) salários mínimos;

III – Situação de desemprego, enquanto perdurar a condição, desde que não apresente outros rendimentos superiores à média anual de 05 (cinco) salários mínimos;

IV – Deficiência que impeça o exercício de qualquer atividade laboral, com renda mensal pessoal não superior ao teto de aposentadoria do Regime Geral de Previdência Social (RGPS);

V – Doença crônica, comorbidade ou doença grave, com renda familiar bruta mensal inferior a 05 (cinco) salários mínimos.

Parágrafo único. O processo administrativo de reconhecimento da isenção de que trata este artigo é isento de quaisquer taxas de expediente, custas de protocolização ou emolumentos de alteração cadastral.

Art. 45. Para a instrução do pedido de reconhecimento, o requerente deverá apresentar obrigatoriamente (Documentos Obrigatórios):

I – Cópia legível de documento oficial de identificação com foto e CPF;

II – Conta de serviço público (água ou luz) emitida nos últimos 90 (noventa) dias, em nome do requerente ou cônjuge/companheiro;

III – Autodeclaração, sob as penas da lei, de que o imóvel objeto do pedido é o seu único imóvel residencial.

Art. 46. A comprovação da renda familiar e da situação ocupacional será realizada mediante a observância dos seguintes critérios de cumulatividade e alternatividade:

I – O requerente deverá apresentar, para comprovar a hipossuficiência econômica do núcleo familiar, apenas um dos seguintes documentos:

a) Comprovante de Inscrição no CadÚnico atualizado, documento que possui presunção de veracidade e dispensa a apresentação de outros comprovantes de rendimentos, salvo se houver indício de fraude; OU

b) Extrato do Cadastro Nacional de Informações Sociais (CNIS) de todos os residentes maiores de idade, caso a família não possua inscrição no CadÚnico.

II – Além dos documentos de renda mencionados no inciso I, deverão ser apresentados obrigatoriamente em conjunto, conforme o caso:

a) Na hipótese de Desemprego: a cópia da Carteira de Trabalho Digital (telas de contratos) E o histórico de recebimento de Seguro-Desemprego;

b) Na hipótese de Profissional Informal/Autônomo: a Declaração de Rendimentos firmada sob as penas da lei e o extrato do CNIS demonstrando a ausência de vínculo empregatício atual.

III – A Receita Municipal poderá exigir, de forma cumulativa aos anteriores, a Declaração de Imposto de Renda ou extratos bancários, caso as provas apresentadas sejam contraditórias ou insuficientes para comprovar o limite de salários mínimos estabelecido em lei.

Art. 47. O reconhecimento da isenção baseada em condição de saúde, comorbidade ou deficiência, nos termos do inc. VI, do art. 20, e art. 21, da Lei nº 7.735/2024, dar-se-á mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – O requerente deverá apresentar, em conjunto, para a formação do processo:

a) Laudo Médico atualizado emitido há no máximo 12 (doze) meses, contendo obrigatoriamente a identificação do paciente, a Classificação Internacional de Doenças (CID), a descrição da condição clínica e a assinatura com o número de registro no conselho profissional (CRM);

b) Exames Complementares: que corroborem o diagnóstico citado no laudo, quando a patologia não for de caráter visível ou irreversível.

II – Para fins de comprovação da impossibilidade de exercer atividade laboral e do limite de renda, poderá ser apresentado:

a) Carta de Concessão de Aposentadoria por Invalidez emitida pelo órgão previdenciário competente (RGPS ou RPPS), a qual dispensa a realização de nova perícia médica municipal; OU

b) Comprovante de recebimento do Benefício de Prestação Continuada (BPC/LOAS), que gera a presunção do preenchimento dos requisitos de deficiência e hipossuficiência econômica. III – Documentos de Identificação Especial (Se houver):

a) Carteira de Identificação da Pessoa com Transtorno do Espectro Autista (CIPTA) ou documento oficial equivalente emitido por órgão público.

§ 1º A validade temporal do laudo médico prevista na alínea "a" do inciso I deste artigo é dispensada nos casos de doenças irreversíveis ou deficiências permanentes, desde que tal condição conste expressamente no documento.

§ 2º Caso o beneficiário possua deficiência mas não receba benefício previdenciário de invalidez ou BPC, a Receita Municipal deverá encaminhar o processo para perícia médica ou parecer técnico da Secretaria Municipal de Saúde para atestar se a condição impede o exercício de atividade laboral.

Art. 48. Fica isento do IPTU, o imóvel de propriedade de ex-combatente do Brasil que tenha participado efetivamente de operações bélicas na Segunda Guerra Mundial como integrante da Força Aérea Brasileira, das Marinhas de Guerra Mercante, da Força Aérea Brasileira e da Força de Exército, desde que seja utilizado para sua própria moradia ou de sua viúva e filhos menores.

§ 1º Para fins de comprovação de participação nas operações bélicas a que alude o caput, deverá ser apresentado 01 (um) dos seguintes documentos no ato da protocolização:

I – Diploma de Medalha de Campanha ou certificado de haver servido no teatro de operações da Itália, como componente da Força Expedicionária Brasileira;

II – Diploma de Medalha de Guerra ou certificado de haver participado efetivamente de missões de vigilância e segurança do litoral e ilhas oceânicas como integrante de unidades que se deslocaram de suas sedes para o cumprimento dessas missões;

III – Diploma de Medalha de Campanha da Itália ou Diploma da Cruz de Aviação Fita "B", para os tripulantes de aeronaves engajadas em missões de patrulha;

IV – Diploma de uma das Medalhas Navais do Mérito de Guerra, desde que tenha sido tripulante de navio de guerra ou mercante atacado por inimigo ou destruído por acidente ou que tenha participado de comboios, de transporte de tropas ou de abastecimento ou de missões de patrulha;

V – Diploma da Medalha de Campanha da Força Expedicionária Brasileira; VI – certificado de haver participado efetivamente em missões de vigilância e segurança do litoral como integrante da guarnição das ilhas oceânicas;

VII – certidão fornecida pelo respectivo Ministério Militar ao ex-combatente integrante de tropa transportada em navios escoltados por vasos de guerra.

§ 2º Se o requerente for o cônjuge sobrevivente, deverá juntar certidão de casamento com o ex-combatente e de óbito deste.

§ 3º O pedido de isenção poderá ser protocolizado por procurador legalmente constituído, mediante apresentação de procuração específica para esse fim.

Seção IV

Da Isenção em Razão da Relevância Social do Imóvel

Art. 49. O reconhecimento da isenção prevista nos incs. II, III e XV, do art. 20, e no inc. I, do art. 22, da Lei nº 7.735/2024, condiciona-se à comprovação da destinação social, esportiva, religiosa ou de proteção do patrimônio cultural do imóvel, observadas as seguintes condições específicas:

I – Praças de Esportes:

a) de propriedade de sociedade desportiva declarada de utilidade pública por lei municipal, desde que o imóvel seja utilizado pelo público sem restrições;

b) de propriedade de clubes e entidades desportivas ou recreativas que comprovem a execução de programas de assistência a crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade.

II – Entidades de Assistência e Culto: associações e clubes de serviços sem fins lucrativos, declarados de utilidade pública por lei municipal, bem como imóveis utilizados como templos de qualquer culto;

III – Patrimônio Histórico: imóveis tombados por deliberação dos órgãos municipais de proteção do patrimônio histórico, cultural e artístico, condicionado à manutenção do bom estado de conservação, atestado por laudo técnico do Conselho Consultivo do Patrimônio Cultural de Betim;

IV – Uso Público Municipal: imóveis cedidos gratuitamente em sua totalidade ou locados para uso exclusivo do Município de Betim.

Art. 50. Para a instrução do pedido, são considerados Documentos Obrigatórios para todas as entidades, associações e templos:

I – Cópia do Estatuto Social atualizado e registrado, acompanhado da ata de eleição da diretoria em vigor;

II – Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CNPJ ativo;

III – Matrícula atualizada, escritura ou contrato de locação/cessão com cláusula expressa de responsabilidade do beneficiário pelo pagamento do IPTU.

Art. 51. Além dos documentos previstos no artigo anterior, deverão ser apresentados, de forma cumulativa conforme a categoria, obrigatoriamente, os seguintes comprovantes: I – Para Praças de Esportes e Entidades Desportivas:

a) Lei Municipal de declaração de utilidade pública vigente;

b) declaração ou relatório que comprove a participação em programas de assistência a crianças e adolescentes menos favorecidos.

II – Para Associações e Clubes de Serviço: a) Lei Municipal de declaração de utilidade pública vigente;

b) prova de que a entidade não possui fins lucrativos e aplica seus recursos na manutenção de seus objetivos sociais.

III – Para Templos de Qualquer Culto (Imóveis Locados ou Cedidos): declaração firmada pelo representante legal atestando que o imóvel é utilizado exclusivamente para as finalidades essenciais do culto;

IV – Para Imóveis Tombados:

a) laudo técnico emitido pelo Conselho Consultivo do Patrimônio Cultural de Betim, atestando o bom estado de conservação do bem;

b) matrícula atualizada do imóvel contendo a averbação do tombamento, ou cópia do Decreto Municipal de Tombamento acompanhada da prova de propriedade.

V – Para Imóveis de Uso do Município:

a) cópia do contrato de locação ou termo de cessão gratuita em favor do Município de Betim, devidamente ratificado pelo órgão público usuário;

b) declaração ou certidão emitida pela Secretaria Municipal ou Órgão usuário do imóvel, confirmando a ocupação efetiva e a destinação pública do bem no exercício correspondente.

Seção V

Da Isenção para Empreendimentos e Atividades Econômicas

Art. 52. O reconhecimento da isenção prevista no art. 20, incisos III, VIII e X da Lei nº 7.735/2024, condiciona-se à comprovação do exercício da atividade econômica ou do estágio de implementação do empreendimento imobiliário.

Art. 53. Para a instrução do pedido, são considerados Documentos Obrigatórios, conforme a categoria:

I – Para Empreendimentos Imobiliários (Loteamentos e Desmembramentos):

a) cópia do ato de outorga ou autorização municipal para a execução da construção, loteamento ou desmembramento;

b) Alvará de Execução vigente, emitido pelo órgão municipal competente;

c) cronograma de execução das obras aprovado.

II – Para o Microempreendedor Individual (MEI):

a) Certificado da Condição de Microempreendedor Individual (CCMEI) atualizado;

b) Declaração Anual do Simples Nacional (DASN-SIMEI) referente ao exercício anterior;

c) comprovante de endereço que demonstre a utilização do imóvel para o desenvolvimento da atividade econômica declarada.

III – Para Pavimentos de Garagem (Indústrias, Ensino e Saúde):

a) planta baixa do imóvel destacando a área destinada exclusivamente à garagem;

b) declaração firmada pelo representante legal atestando que a área não é explorada comercialmente e destina-se ao uso gratuito de colaboradores e usuários.

Art. 54. O prazo de fruição da isenção para empreendimentos imobiliários é de 60 (sessenta) meses, contados da data da outorga ou autorização.

§ 1º O prazo mencionado no caput poderá ser prorrogado por até 36 (trinta e seis) meses, mediante decreto específico, desde que comprovada a continuidade das obras e a inexistência de procrastinação intencional.

§ 2º O benefício será imediatamente interrompido em caso de venda ou transferência da posse do imóvel a terceiros.

§ 3º Caso o empreendimento não seja executado dentro do prazo total concedido, a isenção será revogada de ofício, retroagindo o lançamento do IPTU à data da concessão inicial, com os acréscimos legais cabíveis.

Art. 55. No caso do Microempreendedor Individual (MEI), o reconhecimento da isenção incidirá apenas sobre a área efetivamente ocupada para o exercício da atividade econômica, conforme apurado pela Receita Municipal.

Art. 56. O reconhecimento dos benefícios previstos nesta Subseção não dispensa a fiscalização periódica pela Receita Municipal, que poderá utilizar os seguintes mecanismos de controle:

I – O Auditor Fiscal poderá, devidamente credenciado, franquear as dependências do imóvel para verificar a compatibilidade entre a área isenta e a atividade efetivamente desenvolvida;

II – A Receita Municipal utilizará imagens de satélite ou aerofotogrametria para verificar o estágio de obras em empreendimentos imobiliários e a ocupação de áreas de garagem;

III – Confronto das informações declaradas com a base de dados do Simples Nacional (para MEIs) e com os registros de alvarás de funcionamento;

IV – A identificação de anúncio de venda de unidades (sites, placas ou estandes) ou cobrança de estacionamento em áreas isentas implicará no cancelamento imediato do benefício.

Seção VI

Da Isenção em Razão da Transformação Urbana ou Zoneamento

Art. 57. O reconhecimento da isenção prevista no art. 20, incisos XI, XII e XIII da Lei nº 7.735/2024, condiciona-se à comprovação da manutenção da atividade primária ou da impossibilidade de parcelamento do solo decorrente de restrições legais ou geológicas.

Art. 58. Para fins de reconhecimento da isenção prevista no inc. XII, do art. 20, da Lei nº 7.735/2024, consideram-se atividades agropastoris:

I – a agricultura;

II – a pecuária;

III – a extração e a exploração vegetal e animal;

IV – a exploração da apicultura, avicultura, cunicultura, suinocultura, sericicultura, piscicultura e outras culturas animais;

V – a transformação de produtos decorrentes da atividade rural, desde que não alterem a composição e as características do produto in natura, realizada pelo próprio agricultor ou criador com equipamentos usuais da atividade, utilizando exclusivamente matéria-prima produzida na área explorada.

§ 1º O reconhecimento do benefício não se aplica à mera intermediação (compra e venda) de animais e produtos agrícolas.

Art. 59. Para a instrução do pedido, são considerados Documentos Obrigatórios, conforme a categoria:

I – Áreas de Expansão Urbana:

a) certidão de zoneamento emitida pelo órgão municipal responsável, atestando a data da alteração da área rural para urbana ou de expansão urbana;

b) prova de que não houve o parcelamento do solo, ainda que de forma irregular, no período de fruição do benefício.

II – Atividades Agropastoris ou de Preservação Ambiental:

a) Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT) e Recibo de Entrega da Declaração do ITR do exercício anterior, com a comprovação do respectivo pagamento;

b) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) atualizado;

c) para atividades agropastoris: Notas Fiscais de produtor rural ou Demonstrativo de Atividade Rural da Declaração de Imposto de Renda, que comprovem a efetiva exploração econômica da área;

d) para preservação ambiental: Laudo Técnico ou Certificado emitido pelo órgão ambiental do município, atestando a área efetiva de preservação.

III – Atividade Extrativa Mineral:

a) título autorizativo de lavra expedido pela Agência Nacional de Mineração (ANM) vigente;

b) Licença Ambiental de Operação válida;

c) laudo técnico assinado por profissional habilitado comprovando que a atividade inviabiliza o parcelamento ou o reaproveitamento do solo para outros fins urbanos.

Art. 60. O prazo para o reconhecimento da isenção em razão da transformação de zona rural em urbana é de 36 (trinta e seis) meses, contados da vigência da lei que alterou o zoneamento.

§ 1º O benefício será cancelado de ofício caso ocorra o parcelamento do solo antes do decurso do prazo, retroagindo o lançamento do IPTU à data da infração.

§ 2º Findo o prazo de 36 meses, a isenção poderá ser mantida caso o contribuinte comprove a continuidade da atividade agropastoril ou de preservação, nos termos do inc. II, do art. 50, deste Decreto.

Art. 61. A Receita Municipal poderá realizar fiscalização periódica para garantir a fidedignidade das atividades declaradas, podendo:

I – realizar vistorias de campo para constatar a existência de plantios, criação de animais ou a efetiva extração mineral, confrontando com os documentos apresentados;

II – utilizar sensoriamento remoto, imagens de satélite para monitorar o desmatamento ou o início de arruamentos e loteamentos clandestinos em áreas isentas;

III – requisitar informações complementares junto aos órgãos ambientais e agências reguladoras federais e estaduais para validar a regularidade das operações.

Art. 62. Constatado o parcelamento do solo, ainda que de forma irregular ou clandestina, o reconhecimento da isenção será cancelado de ofício, retroagindo o lançamento do IPTU à data da infração.

Art. 63. Ficará a cargo da Procuradoria Geral do Município a análise e condução do Processo Administrativo, para concessão ou não da isenção prevista nos incs. II e III, do art. 59, deste regulamento.

Parágrafo único. Caso seja necessário para análise do Processo Administrativo, a Procuradoria Geral do Município poderá requisitar informações e documentos a outros Órgãos ou ao requerente.

Seção VII

Da Isenção em Razão das Restrições Ambientais ou de Uso do Imóvel

Art. 64. O reconhecimento da isenção prevista no art. 20, inciso I e no art. 22, incisos II e III da Lei nº 7.735/2024, dar-se-á em razão de limitações legais ao uso da propriedade ou por ocorrência de fenômenos meteorológicos adversos.

Art. 65. Para os imóveis localizados em áreas de restrição ambiental, são considerados Documentos Obrigatórios:

I – Áreas de Preservação Permanente (APP) ou Reserva Particular Ecológica (RPE):

a) Laudo Técnico ou Certidão expedida pelo órgão ambiental do município, delimitando a área não edificável;

b) Planta ou Memorial Descritivo que identifique a parcela do imóvel sob restrição, para fins de aplicação da isenção proporcional, caso a restrição não atinja a totalidade do lote.

II – A isenção para RPE condiciona-se à averbação da referida reserva na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 66. Para o reconhecimento da isenção motivada por fenômenos meteorológicos previsto na lei, o interessado deverá apresentar:

I – Laudo de Interdição ou Relatório de Ocorrência: expedido pela Defesa Civil Municipal, atestando o dano sofrido pelo imóvel e a data do evento;

II – Prova de Nexo Causal: demonstração de que o evento resultou em danos físicos estruturais ao imóvel ou impossibilitou sua utilização residencial ou comercial.

§ 1º Consideram-se atingidos pelos fenômenos meteorológicos excepcionais os imóveis edificados que sofrerem, direta e exclusivamente, danos físicos que impeçam sua utilização, desde que

localizados em áreas de risco identificadas pelo Serviço Geológico do Brasil (SGB) ou pela Defesa Civil Municipal.

§ 2º O pedido de reconhecimento deverá ser protocolado na Receita Municipal, com isenção de taxas incidentes sobre o processo, devendo ser instruído obrigatoriamente com o Boletim de Ocorrência ou Laudo Técnico da Defesa Civil.

§ 3º A Receita Municipal poderá, em caso de dúvida sobre a extensão do dano ou a permanência do risco, solicitar vistoria complementar ou ratificação técnica à Defesa Civil.

§ 4º Nos termos da Lei nº 8.018/2025, enquanto o beneficiário estiver amparado pelo Programa de Auxílio Habitacional (PROAHA) ou equivalente, a isenção do IPTU e das taxas vinculadas será mantida, devendo a renovação do benefício fiscal acompanhar o período de vigência do auxílio habitacional, mediante comprovação anual da unidade gestora do programa.

§ 5º O processo administrativo de reconhecimento da isenção de que trata este artigo é isento de quaisquer taxas de expediente, custas de protocolização ou emolumentos de alteração cadastral.

CAPÍTULO VI CONSTITUIÇÃO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO

Seção I Do Lançamento e Da Notificação

Art. 67. O lançamento do IPTU e das taxas que com ele são cobradas será efetuado de ofício, com base nos dados constantes no Cadastro Fiscal Imobiliário, na forma do art. 16 da Lei nº 7.735, de 30 de dezembro de 2024.

§ 1º A notificação do lançamento dar-se-á, cumulativamente:

I – pela publicação de Edital de Lançamento no Órgão Oficial do Município, que cientifica a coletividade dos contribuintes acerca da constituição do crédito tributário, prazos de vencimento e formas de impugnação;

II – pela remessa do Carnê de Pagamento ao endereço do imóvel ou ao endereço de correspondência indicado pelo sujeito passivo no cadastro municipal.

§ 2º O envio do carnê ao sujeito passivo configura notificação acessória, não eximindo o contribuinte da responsabilidade pelo pagamento do imposto caso não o receba, hipótese em que deverá obter a segunda via junto à Receita Municipal ou por meio dos canais digitais oficiais.

§ 3º Considera-se regularmente notificado o sujeito passivo com a entrega do carnê no endereço cadastrado, sendo desnecessária a comprovação do recebimento mediante aviso de recebimento (AR).

Art. 68. É dever do sujeito passivo manter seus dados cadastrais permanentemente atualizados perante a Receita Municipal, especialmente quanto à titularidade e ao endereço de entrega das notificações e guias de cobrança.

§ 1º Na ausência de indicação específica, o endereço de remessa das guias de cobrança do IPTU e das taxas vinculadas será, por padrão, o endereço de localização do imóvel objeto do lançamento.

§ 2º Caso o contribuinte opte por receber as notificações em local diverso daquele onde se situa o imóvel, deverá formalizar a eleição do domicílio tributário junto ao Cadastro Fiscal Imobiliário, sob pena de considerar-se válida e eficaz a notificação enviada ao endereço constante no cadastro.

§ 3º A devolução da guia de cobrança pelos serviços postais, motivada por endereço desatualizado, inexistente ou "mudou-se", não suspende a exigibilidade do crédito tributário, cabendo ao contribuinte a emissão de segunda via pelos canais digitais oficiais ou no balcão de atendimento da Receita Municipal.

§ 4º Serão também válidas as notificações, intimações e convocações enviadas ou efetuadas no endereço indicado para remessa das guias de cobrança e no Domicílio Tributário Eletrônico, conforme legislação municipal referente ao processo tributário.

Art. 69. Quando caracterizada a legitimidade da posse, passível da incidência do IPTU, referente a edificação contida em fração de área maior de terreno descrito em matrícula no Serviço Registral Imobiliário de Betim, o lançamento do IPTU observará tal situação fática.

Art. 70. O lançamento do imposto não presume a regularidade do imóvel e não se presta a fins não tributários, em especial quanto:

I - ao reconhecimento de cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas;

II - à oficialização de logradouros públicos;

III - à regularização da posse, do uso ou do parcelamento do solo. Seção II Da Constituição de Crédito Tributário Por Auto de Infração

Art. 71. Constatada a ocorrência das infrações previstas no art. 22, da Lei nº 2.518, de 21 de dezembro de 1994, lavrar-se-á auto de infração, na forma da Legislação Municipal vigente.

Art. 72. A lavratura do Auto de Infração interrompe o curso da prescrição e impede a lavratura de novo auto para o mesmo fato e período, salvo se houver erro formal que enseje a nulidade do ato anterior sem atingir o mérito da exação. Seção III Da Correção de Ofício e da Revisão do Lançamento

Art. 73. A autoridade administrativa poderá, de ofício ou mediante provocação, retificar a Notificação de Lançamento ou o Auto de Infração, quando houver erro de fato, compreendido como a utilização de elementos objetivos (metragem, tipologia, localização) em desacordo com a realidade física do imóvel, vedada a revisão por mudança de critério jurídico. Art. 74. A correção de erros materiais ou a revisão de ofício não importa em nulidade do lançamento original, retroagindo seus efeitos à data da constituição do crédito tributário.

CAPÍTULO VII

DA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO

Art. 75. O sujeito passivo poderá impugnar o lançamento do IPTU e das taxas vinculadas, bem como o Auto de Infração, no prazo de 30 (trinta) dias, contados:

I – da data da entrega do carnê no domicílio tributário;

II – da publicação do Edital de Lançamento no Diário Oficial;

III – da ciência do Auto de Infração, por qualquer dos meios previstos neste Decreto.

Art. 76. A impugnação deverá ser formalizada por escrito, dirigida à Receita Municipal, e conterá obrigatoriamente:

I – a identificação e qualificação do impugnante;

II – os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;

III – as provas documentais que demonstrem o alegado erro no lançamento ou na autuação;

IV – a indicação das diligências ou perícias que o impugnante pretenda que sejam efetuadas, com a devida justificativa.

Art. 77. A impugnação tempestiva do lançamento suspende a exigibilidade do crédito tributário do índice cadastral impugnado, impedindo a inscrição em Dívida Ativa e o início de cobrança executiva até a decisão final administrativa, nos termos do art. 151, inciso III, do Código Tributário Nacional.

§ 1º Protocolada a impugnação, a unidade da Receita Municipal deverá proceder, em até 05 (cinco) dias úteis, ao lançamento do comando de suspensão de exigibilidade no sistema de gestão tributária.

§ 2º O lançamento da suspensão no sistema deverá, obrigatoriamente:

I – bloquear a emissão de Certidão Positiva de Débito, permitindo a emissão de Certidão Positiva com Efeitos de Negativa (CPEN), especificamente quanto ao crédito objeto da impugnação;

II – impedir o envio do débito para inscrição em Dívida Ativa, protesto extrajudicial ou execução fiscal;

III - impedir a exigibilidade do crédito, mantendo-se a atualização monetária, conforme legislação aplicável, caso a decisão final seja desfavorável ao contribuinte.

§ 3º A baixa da suspensão no sistema somente ocorrerá após o trânsito em julgado administrativo, com a devida ciência do contribuinte sobre a decisão final.

Art. 78. Da decisão de primeira instância administrativa que mantiver o lançamento, no todo ou em parte, caberá recurso voluntário ao Conselho Municipal de Contribuintes, a ser interposto no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 1º O recurso deverá ser protocolado junto à Receita Municipal, que enviará ao Conselho Municipal de Contribuintes que procederá à análise dos pressupostos de admissibilidade antes do julgamento do recurso.

§ 2º O rito processual do recurso, as formas de intimação da decisão e o julgamento observarão as normas estabelecidas na legislação que rege o Processo Tributário Administrativo (PTA) do Município.

Art. 79. A propositura pelo sujeito passivo de ação judicial que tenha por objeto a discussão do crédito tributário importa em renúncia ao direito de impugnar administrativamente e em desistência da impugnação ou recurso eventualmente interposto.

§ 1º Identificada a existência de processo judicial com identidade de partes, causa de pedir e pedido em relação à impugnação administrativa, o órgão julgador declarará a extinção do processo administrativo sem julgamento de mérito.

§ 2º A extinção prevista no caput não dispensa a Receita Municipal de efetuar o lançamento da suspensão da exigibilidade no sistema tributário, desde que o juízo tenha concedido medida liminar ou o contribuinte tenha efetuado o depósito judicial do montante integral, nos termos do art. 151, inciso II do CTN.

§ 3º O Procurador Municipal responsável pela defesa do Município em juízo deverá comunicar à Receita Municipal a ocorrência da ação judicial para fins de baixa processual administrativa e lançamento de eventual suspensão no sistema tributário.

CAPÍTULO VIII

DA INADIMPLÊNCIA E DA INSCRIÇÃO EM DÍVIDA ATIVA

Art. 80. O IPTU e as taxas com ele cobradas serão inscritos em Dívida Ativa após transcorridos 90 (noventa) dias de seu vencimento original, desde que não haja causa suspensiva de exigibilidade.

§ 1º O inadimplemento superior a 90 (noventa) dias, contados do vencimento da cota única ou de qualquer parcela, acarretará o vencimento automático e antecipado de todas as parcelas vincendas relativas ao exercício.

§ 2º A antecipação do vencimento autoriza a imediata apuração de liquidez e certeza do débito sobre o valor total remanescente, acrescido de multas, juros e correção monetária, para fins de lavratura da Certidão de Dívida Ativa (CDA).

§ 3º Ocorrendo quitação parcial antes da inscrição, o crédito remanescente será inscrito pelo seu valor originário, sujeitando-se aos acréscimos legais calculados a partir do vencimento original de cada parcela.

§ 4º Antes da inscrição em Dívida Ativa, o Município poderá notificar o contribuinte, por meio físico ou eletrônico, concedendo prazo de até 15 (quinze) dias para regularização do débito, sob pena de protesto extrajudicial e negativação junto aos órgãos de proteção ao crédito. § 5º Após a inscrição em Dívida Ativa, o pagamento do débito somente poderá ser efetuado sobre o valor total consolidado da CDA, ou mediante parcelamento formalizado nos termos da legislação específica de parcelamento de créditos inscritos.

CAPÍTULO IX

INFRAÇÕES E PENALIDADES

Seção I

Da Fiscalização

Art. 81. Todas as edificações e os terrenos ficam sujeitos à fiscalização, ficando seus proprietários, seus possuidores, seus administradores, seus locatários e seu administrador judicial em processo de recuperação, ou falência, obrigados a permitir o acesso da autoridade fiscal, fornecer senhas ou chaves de acesso a sistemas de monitoramento (se houver) e a prestar informações de interesse da Receita Municipal.

Art. 82. Os tabeliães e registradores não poderão, sem a respectiva certidão negativa ou ato declaratório de isenção ou imunidade:

I - lavrar escrituras de transferências de bens imóveis;

II - transcrever ou inscrever atos relativos a bens imóveis;

III - lavrar termos ou expedir instrumentos ou títulos relativos a atos de transmissão de bens imóveis ou de seus direitos.

Parágrafo único. Os tabeliães e registradores ficam obrigados a auxiliar a fiscalização, facilitando o exame, em cartório, dos livros, registros e de outros documentos e a fornecer, quando solicitados, certidões de atos lavrados, transcritos, averbados ou inscritos concernentes a bens imóveis ou a direitos a eles relativos.

Art. 83. Os documentos ou as certidões comprobatórias da quitação ou do reconhecimento de isenção ou imunidade serão transcritos nas escrituras de transferência do imóvel, na forma da lei, e arquivados no Serviço Registral Imobiliário de Betim para exame, a qualquer tempo, pela autoridade fiscal.

Art. 84. A fiscalização do imposto será exercida pela autoridade fiscal, que, para esse efeito, procederá ao levantamento de informações junto a:

I - cartórios de notas, de registros de imóveis e de registro civil;

II - agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação;

III - pessoas físicas e jurídicas que exerçam atividade relacionada com imóveis;

IV - outras instituições cujos atos afetem a incidência, o cálculo, o lançamento e a cobrança do imposto.

Seção II

Das Penalidades

Art. 85. Aos infratores das disposições deste Regulamento aplicar-se-ão as seguintes penalidades:

I - multas;

II - proibição de transacionar com os órgãos e entidades da Administração Municipal conforme art. 26, da Lei Municipal nº 1.948, de 28 de dezembro de 1989.

§ 1º O imposto ou a multa não recolhidos na data do vencimento estarão sujeitos aos encargos previstos na Legislação Municipal de Betim.

§ 2º A imposição de multa e seu pagamento não exclui o pagamento do imposto devido.

Art. 86. O descumprimento de obrigação tributária principal está sujeito à aplicação de multa à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, a partir do primeiro dia útil subsequente ao do vencimento do prazo previsto para o pagamento do imposto até o dia em que ocorrer o pagamento, limitada a 20% (vinte por cento) do valor do imposto não recolhido, corrigido conforme a Legislação Municipal, no caso de recolhimento espontâneo, ainda que decorrente de débito parcelado, nos termos do inc. I, do art. 23 e do art. 25, da Lei Municipal nº 2.518. de 21 de dezembro de 1994.

Art. 87. O descumprimento de obrigações tributárias acessórias sujeita o infrator às penalidades previstas na legislação municipal, aplicáveis conforme a natureza da infração, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

Parágrafo único. Os valores das penalidades serão atualizados na forma da legislação municipal, observados os critérios previstos neste Decreto.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 88. Os benefícios fiscais concedidos sob a égide de legislações anteriores e não revogados expressamente pela Lei nº 7.735, de 30 de dezembro de 2024, permanecem vigentes pelo prazo e condições estabelecidos no ato de sua concessão.

Art. 89. O calendário fiscal, as datas de vencimento, os percentuais de desconto para pagamento em cota única e as condições de parcelamento do IPTU e das taxas vinculadas serão fixados anualmente por Decreto do Poder Executivo.

Art. 90. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 91. Revogam-se as disposições em contrário, em especial o Decreto Municipal nº 48.028, de 11 de março de 2025.

Prefeitura Municipal de Betim, 31 de março de 2026.

Heron Guimarães
Prefeito Municipal

Joab Ribeiro Costa
Procurador-Geral do Município

Este texto não substitui o publicado no Órgão Oficial nº 3.372, de 01/04/2026.

ANEXO I

DEFINIÇÕES DAS TIPOLOGIAS DE IMÓVEIS, DOS FATORES DE CORREÇÃO DO TERRENO E DOS PADRÕES DE MATERIAIS CONSTRUTIVOS APLICÁVEIS AO ENQUADRAMENTO DAS EDIFICAÇÕES NOS ANEXOS V E VI DA LEI Nº 7.735/2024

FATORES DE CORREÇÃO DO TERRENO

Os fatores de correção do terreno, estabelecido no Anexo V da Lei nº 7.735/2024, constituem coeficientes técnicos destinados a ajustar o valor venal do imóvel, considerando características físicas, locacionais e mercadológicas que influenciam sua valorização ou depreciação, não integralmente captadas pela Planta Genérica de Valores (PGV).

1. FATOR DE SITUAÇÃO

O Fator de Situação, , estabelecido no Anexo V da Lei nº 7.735/2024, é o coeficiente corretivo aplicado ao valor do terreno em função da sua localização e posicionamento em relação à configuração da quadra e dos logradouros públicos que o circundam, refletindo o grau de acessibilidade, visibilidade e aproveitamento do imóvel.

1.1 Esquina: Define-se pela pluritestada. É o imóvel situado no encontro de duas ou mais vias públicas (logradouros), possuindo frentes distintas que convergem para um vértice. Tecnicamente, a valorização ocorre pela maior flexibilidade de projetos arquitetônicos, facilidade de desmembramento e, no caso de lotes vagos, pelo potencial de aproveitamento comercial em múltiplas faces.

1.2 Lindeiro: É o lote padrão da malha urbana. Caracteriza-se por possuir apenas uma testada (frente) diretamente confrontante com o logradouro público de acesso.

1.3 Interno: Conceitualmente distinto do lote encravado, o lote interno possui acesso ao logradouro, porém este se dá por meio de uma via de servidão, corredor próprio ou área de acesso comum.

1.4 Encravado: É a tipologia de maior restrição urbanística. Trata-se do imóvel que não possui qualquer testada para o logradouro público, estando cercado por outros lotes em todas as suas divisas. O acesso é viabilizado exclusivamente por servidão de passagem legalmente instituída sobre terreno alheio.

2. FATOR TOPOGRAFIA

O Fator Topografia, estabelecido no Anexo V da Lei nº 7.735/2024, constitui um coeficiente de correção do valor venal que atua como indexador de custo de oportunidade e de implantação edilícia. Tecnicamente, ele mensura a aptidão do relevo para a ocupação urbana, ponderando a correlação entre a configuração altimétrica do terreno e o nível do logradouro de acesso. Este índice quantifica o impacto econômico derivado da necessidade de intervenções de engenharia de solos, tais como movimentos de terra (cortes e aterros), sistemas de drenagem pluvial e estruturas de contenção (muros de arrimo), que oneram o valor de mercado da terra nua.

2.1 Plano: É o terreno que apresenta conformidade altimétrica predominante em relação ao nível do logradouro público, com inclinações desprezíveis (geralmente inferiores a 3% ou 5%). Tecnicamente, é o parâmetro de eficiência máxima, pois dispensa vultosos gastos com movimentos de terra (cortes e aterros) ou estruturas de contenção, permitindo a aplicação integral do valor do

metro quadrado. Caracterizado por ser de leve aclive/declive (5% a 10%), terreno com pequena inclinação, exigindo ajustes simples de nivelamento.

2.2 Ondulado (inclinação de 10% a 20%): Define-se por terrenos que apresentam declividade ou aclividade moderada, compreendida no intervalo de 10% a 20% em relação à horizontal. Tecnicamente, justifica-se pelo incremento no custo de implantação de fundações e necessidade de terraplenagem para criação de platôs, o que reduz o valor venal do solo bruto em função da maior complexidade construtiva imposta pelo relevo.

2.3 Acidentado (inclinação superior a 20%): Classificação aplicada a terrenos com topografia crítica, apresentando inclinação superior a 20%. Nestes casos, o imóvel impõe severas restrições ao aproveitamento da área total e exige intervenções de engenharia pesada, como muros de arrimo e sistemas de drenagem complexos. A redução no valor venal é mais acentuada, refletindo o alto custo de "urbanização interna" e os riscos geológicos potenciais associados a encostas íngremes.

3. FATOR SOLO

O Fator Solo, estabelecido no Anexo V da Lei nº 7.735/2024, é o índice de correção aplicado ao valor do terreno em função da natureza geológica e da capacidade de suporte de carga da camada superficial e subsuperficial do solo. Ele mensura a influência dos custos de fundação, drenagem e escavação necessários para a viabilidade de edificações no lote. Este índice quantifica a influência econômica das características pedológicas do lote, refletindo o dispêndio necessário com sondagens, fundações especiais (profundas ou reforçadas) e tratamentos de estabilização que impactam o valor líquido da terra nua.

3.1 Firme: Solo com adequada capacidade de carga e coesão natural. Permite fundações convencionais (como sapatas simples) sem a necessidade de esgotamento de água, estacas profundas ou explosivos para remoção de material. Representa o solo com capacidade de carga adequada para fundações diretas e convencionais. É o parâmetro de estabilidade ideal, onde não há necessidade de investimentos extraordinários para suporte de cargas estruturais.

3.2 Arenoso: Solo com predominância de partículas de areia, apresentando baixa coesão e alta permeabilidade, podendo demandar técnicas especiais de fundação e contenção. Caracteriza-se por solos com baixa coesão e alta permeabilidade, que podem exigir contenções laterais durante a escavação ou fundações mais extensas para evitar recalques.

3.3 Rochoso: Terreno caracterizado pela presença de rocha contínua ou grandes blocos de pedra na camada superficial ou subsuperficial, implicando custos elevados de escavação e adaptação construtiva. Define-se pela presença de matacões ou afloramentos rochosos que impedem a escavação mecânica simples, exigindo o uso de rompedores ou explosivos para a execução de subsolos e infraestruturas.

3.4 Pantanoso: Solo saturado, com lençol freático superficial, áreas de brejo ou vargens sujeitas a inundações constantes, exigindo soluções especiais de drenagem e fundação profunda. É a condição de maior criticidade geotécnica, referente a terrenos com alto teor de umidade, solo orgânico compressível ou lençol freático superficial. Exige fundações profundas (estacas), drenagem pesada e impermeabilização especial.

4. FATOR FORMA RELAÇÃO TESTADA/PROFUNDIDADE

O Fator Forma é o coeficiente de correção que mensura a eficiência geométrica de um terreno através da Relação Testada/Profundidade. Tecnicamente, ele avalia a proporção entre a largura da frente (testada) e a profundidade média do lote para determinar sua aptidão ao aproveitamento urbanístico e comercial. Este índice quantifica como a configuração geométrica impacta o valor de mercado: lotes muito estreitos e profundos sofrem depreciação pela dificuldade de ventilação, iluminação e circulação, enquanto lotes com frentes amplas recebem valorização pelo maior potencial de vitrine e flexibilidade arquitetônica. As faixas de correção são definidas pelo quociente:

4.1 Extrema Profundidade (\leq menor ou igual a 0,20): Aplica-se a lotes "em corredor", onde a profundidade é pelo menos cinco vezes maior que a frente. O fator 0,80 reflete uma perda de 20% no valor venal devido à severa restrição de ocupação e iluminação natural.

4.2 Profundidade Acentuada ($> 0,20$ a $\leq 0,27$): Lotes ainda desproporcionais que exigem projetos específicos para evitar áreas subutilizadas ao fundo. Sofrem redução de 10% (fator 0,90).

4.3 Geometria Padrão ($> 0,27$ a $\leq 0,625$): É o intervalo de equilíbrio geométrico (ex: 12m x 30m relação 0,40). Considerado o parâmetro ideal de aproveitamento, possui fator neutro (1,00).

4.4 Frente Valorizada ($> 0,625$ a $\leq 1,20$): Terrenos com testada generosa em relação à profundidade, facilitando o acesso e a visibilidade. Recebem acréscimo de 10% (fator 1,10).

4.5 Predomínio de Testada ($> 1,20$): Lotes cuja frente é superior à profundidade (lotes "rasos"). O fator 1,20 concede uma valorização de 20%, justificada pelo altíssimo potencial comercial e de fachada.

5. FATOR ÁREA

O Fator Área é um coeficiente de correção que mensura a liquidez e a utilidade do terreno em função da sua dimensão superficial total. Tecnicamente, ele fundamenta-se no princípio da regressão de valor, onde lotes de dimensões padrão tendem a ter um valor de metro quadrado mais elevado devido à maior procura no mercado imobiliário e facilidade de ocupação individual. Este índice quantifica a influência econômica da escala do lote, aplicando valorização aos lotes de tamanho residencial médio e mantendo a neutralidade ou aplicando depreciação à medida que a área excede os padrões usuais de parcelamento urbano.

5.1 Até 125m²: Refere-se a lotes pequenos, frequentemente resultantes de interesse social ou desmembramentos mínimos permitidos. O fator é neutro, pois embora tenham alta liquidez, possuem restrições de aproveitamento construtivo.

5.2 Acima de 125m² até 360m²: Representa o intervalo de valorização máxima. Esta é a dimensão padrão dos lotes residenciais em Betim, apresentando o maior equilíbrio entre custo e benefício de ocupação, o que justifica o acréscimo no valor venal.

5.3 Acima de 360m² até 2.000m²: Compreende terrenos maiores, como lotes comerciais ou chácaras urbanas. Retorna ao fator unitário para evitar que o valor total do imóvel se torne desproporcional à sua liquidez imediata no mercado de varejo.

5.4 Transição de Lote para Gleba (2.000 a 3.000m²): Aplica-se o fator 0,95, iniciando uma redução de 5% no valor venal, identificando terrenos que começam a perder o caráter de lote urbano individual.

5.5 Glebas de Pequeno Porte (3.000 a 5.000m²): O fator 0,90 impõe uma redução de 10%, refletindo a necessidade de projetos de ocupação mais complexos.

5.6 Áreas de Médio Porte (5.000 a 10.000m²): Com o fator 0,85, a depreciação chega a 15%, ponderando o ônus de manutenção e a menor velocidade de venda.

5.7 Grandes Áreas (10.000 a 20.000m²): O fator 0,80 aplica um desconto de 20%, comumente utilizado em áreas industriais ou de expansão urbana.

5.8 Áreas de Loteamento (20.000 a 50.000m²): Redução de 25% (fator 0,75), compensando os custos de reserva de áreas públicas e vias exigidos pela Lei de Parcelamento do Solo.

5.9 Macroáreas (50.000 a 100.000m²): Depreciação de 30% (fator 0,70), refletindo a baixa liquidez imediata dessas propriedades.

5.10 Glebas Extensas (Acima de 100.000m²): Aplica-se a redução máxima de 35% (fator 0,65), reconhecendo o caráter bruto da terra e a complexidade de sua integração à malha urbana.

6. FATOR MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O Fator Melhoramentos Públicos, estabelecido no Anexo V da Lei nº 7.735/2024, caracteriza-se por um coeficiente de correção que mensura o nível de urbanização consolidada no logradouro de situação do imóvel. Tecnicamente, ele funciona como um indexador de valorização decorrente de investimentos públicos em infraestrutura urbana, ponderando a utilidade direta e a salubridade proporcionadas ao lote.

6.1 Rede de Água: Considera-se o imóvel atendido por rede de água quando o logradouro de sua situação for dotado de tubulação tronco ou ramal de distribuição de água potável, devidamente instalada e operada pela concessionária pública. A disponibilidade técnica é configurada pela existência de canalização que atinja a testada principal ou efetiva do imóvel ou do condomínio, independentemente da efetiva conexão hidráulica interna da edificação ao sistema.

6.2 Rede de Esgoto: Mensura-se a existência de sistema público de coleta, transporte e afastamento de dejetos sanitários. Considera-se a rede existente quando houver coletor público operante no logradouro apto a receber o escoamento do imóvel. A disponibilidade técnica é configurada pela existência da canalização que atinja o logradouro do imóvel ou do acesso ao condomínio.

6.3 Iluminação Pública: Avalia-se a presença de rede elétrica aérea ou subterrânea equipada com braços e luminárias operantes. Considera-se atendido o imóvel que possua iluminação pública instalada na face de quadra de sua situação. A disponibilidade técnica é configurada pela existência do equipamento que atinja o logradouro do imóvel ou do acesso ao condomínio.

6.4 Rua Aberta: Define-se pela existência física da via de circulação, devidamente integrada à malha urbana, demarcada pelo Município e em condições de trafegabilidade. A via deve permitir o acesso livre de veículos e pedestres, assegurando o direito de ir e vir.

6.5 Pavimentação: Representa a existência de revestimento de caráter definitivo e consolidado no leito carroçável do logradouro. Considera-se pavimentada a via com tratamento em asfalto (CBUQ), concreto, paralelepípedo ou blocos poliédricos intertravados.

7. FATOR APROVEITAMENTO

O Fator Aproveitamento, estabelecido no Anexo V da Lei nº 7.735/2024, é um coeficiente de correção do valor venal que mensura a capacidade de ocupação e o potencial de parcelamento do

solo. Tecnicamente, ele atua como um indexador de viabilidade urbanística, ponderando como a dimensão do terreno influencia sua eficiência para o mercado imobiliário e a complexidade necessária para sua plena utilização. Este fator quantifica a relação entre a extensão superficial e a facilidade de comercialização: terrenos de porte residencial padrão recebem valorização por sua alta liquidez, enquanto áreas muito extensas sofrem depreciação para compensar os custos de infraestrutura exigidos em futuros projetos de subdivisão. As faixas de correção seguem critérios de escala e funcionalidade:

7.1 Dimensão Mínima (Até 125m²): Possui fator neutro (1,00) por representar lotes com aproveitamento limitado pela legislação de zoneamento, mas com alta liquidez para interesse social.

7.2 Aproveitamento Ótimo (Acima de 125m² até 360m²): Recebe acréscimo de 10% (fator 1,10). É a dimensão de maior eficiência para o mercado de varejo residencial, permitindo ocupação imediata sem necessidade de novos arruamentos.

7.3 Transição Urbana (Acima de 360m² até 2.000m²): Retorna ao fator neutro (1,00), compreendendo terrenos com potencial misto, onde o valor total já começa a exigir investidores específicos.

7.4 Início de Regressão (2.000m² a 3.000m²): Aplica fator 0,95, iniciando uma redução de 5% no valor venal devido à menor liquidez em comparação a lotes padrão.

7.5 Glebas Pequenas (3.000m² a 5.000m²): Depreciação de 10% (fator 0,90), refletindo a transição para áreas que demandam maior investimento em urbanização.

7.6 Glebas Médias (5.000m² a 10.000m²): Redução de 15% (fator 0,85), ponderando o ônus de manutenção e o tempo de espera para absorção pelo mercado. 7.7 Grandes Áreas (Acima de 10.000m²): Aplica a redução máxima deste item de 20% (fator 0,80), reconhecendo a complexidade de integração dessas extensões à infraestrutura da cidade.

8. FATOR COMERCIALIZAÇÃO O Fator Comercialização, estabelecido no Anexo V da Lei nº 7.735/2024, é um coeficiente de correção do valor venal que mensura a atratividade econômica e o potencial de geração de renda do imóvel em função da sua localização estratégica na malha urbana. As categorias de localização seguem os seguintes critérios de mercado:

8.1 Avenidas e Praças: Representa o grau máximo de valorização (acrécimo de 100%). Aplica-se a imóveis com testada para vias de tráfego intenso e espaços públicos centrais, onde a visibilidade e a acessibilidade garantem o maior valor comercial e potencial construtivo para atividades de grande porte.

8.2 Regiões Comerciais: Imóveis situados em zonas com predominância de atividades comerciais e de serviços, com elevada circulação de pessoas e infraestrutura consolidada. Esse critério incide sobre imóveis situados em polos de comércio consolidado ou na Macrozona de Atividades Especiais (ZAE I, II e III) definidos no plano diretor.

8.3 Vias de Acesso e Marginais: terrenos localizados em perímetros urbanos destinados preferencialmente ao uso comercial e de serviços, onde a infraestrutura e a densidade de negócios elevam o valor de mercado acima da média residencial. Aplica-se a terrenos em corredores de tráfego que ligam bairros ou margeiam rodovias urbanas.

8.4 Logradouros Comuns: Consideram-se Logradouros Comuns as vias públicas (ruas, servidões ou passagens) que possuem características predominantemente residenciais ou de uso misto local, com fluxo de veículos e pedestres restrito aos moradores e usuários da região imediata.

8.5 Logradouros Periféricos: Os Logradouros Periféricos é o índice de desvalorização aplicado aos terrenos situados em vias de ocupação rarefeita, localizadas nas extremidades da mancha urbana ou em zonas de transição, que apresentam dificuldades de acesso ao sistema de transporte público e aos equipamentos comunitários centrais (hospitais, bancos e grandes centros comerciais). Aplica-se a imóveis em regiões com infraestrutura incipiente, baixa densidade demográfica ou localizações de difícil acesso, o que limita severamente o interesse comercial e a liquidez de mercado.

CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

RESIDENCIAL (CASA): Unidade autônoma destinada à habitação unifamiliar, caracterizada por possuir acesso direto ao logradouro público ou por meio de vias internas de circulação em condomínios horizontais fechados.

RESIDENCIAL (APARTAMENTO): Unidade autônoma integrante de edificação composta por múltiplos pavimentos com unidades sobrepostas (condomínio vertical), dispendo de áreas de uso comum e circulação coletiva.

SALA COMERCIAL/OFFICE: Unidade autônoma integrante de edificação de uso misto ou exclusivamente comercial, destinada à prestação de serviços, ao exercício de atividades profissionais liberais, administrativas ou corporativas, inserida em pavimento de uso coletivo, com acesso por circulação comum e dotada de infraestrutura condominial compartilhada.

LOJA COMERCIAL: Unidade autônoma não residencial, caracterizada pela sua visibilidade comercial e exposição de fachada. Geralmente possui acesso direto e independente ao logradouro público ou está situada em galerias e centros comerciais. É destinada primariamente à exposição e venda direta de mercadorias ou à prestação de serviços ao público consumidor, podendo contar com infraestruturas próprias de atendimento, vitrines amplas, pé-direito duplo ou maior, gôndolas, estoques dedicados, Porta-Pallets (Rack Estrutural) com exposição de produtos, mezaninos funcionais, dentre outros similares.

GALPÃO INDUSTRIAL/LOGÍSTICO: Edificação não residencial de proporções amplas, caracterizada por grandes vãos livres estruturais (metálicos, pré-moldados ou mistos). É destinada à abrigar linhas de produção industrial, atividades de armazenamento, distribuição ou operação logística. Destaca-se por possuir infraestrutura técnica específica para suporte de carga e transporte, como piso industrial de alta resistência (concreto polido ou epóxi), docas de carga e descarga, pé-direito elevado, áreas de manobra para caminhões e mezaninos administrativos. Inclui-se nesta categoria as estruturas de estocagem vertical de veículos, cuja área construída será obtida pela somatória de todos os pavimentos e lajes de manobra.

PADRÃO DAS CONSTRUÇÕES

CASAS

Para fins de enquadramento no padrão construtivo, a estrutura da edificação residencial define-se pela técnica de sustentação predominante, classificada conforme segue:

Concreto Armado: caracteriza-se pela utilização de sistema estrutural convencional constituído pela associação de concreto e armaduras de aço, formando elementos resistentes como pilares, vigas e lajes, responsáveis pela sustentação e estabilidade da edificação. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Concreto”.

Estrutura Metálica Galvanizada: caracteriza-se pela utilização de sistema estrutural constituído por elementos portantes em aço, tais como pilares, vigas e treliças, dimensionados para suportar as cargas atuantes na edificação. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Metálica”.

Alvenaria Estrutural: caracteriza-se por sistema construtivo no qual as próprias paredes da edificação exercem função resistente, sendo responsáveis pela absorção e transmissão das cargas verticais e, em determinados casos, das ações horizontais, dispensando o uso de estruturas convencionais independentes, como vigas e pilares. É executada com blocos específicos — de concreto, cerâmicos ou materiais equivalentes — assentados com argamassa e, quando necessário, associados a armaduras e grauteamento em pontos estratégicos, conferindo ao conjunto estabilidade, rigidez e desempenho estrutural adequado. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Alvenaria”.

Steel Frame: caracteriza-se por sistema construtivo industrializado, de concepção autoportante, constituído por perfis leves de aço galvanizado conformados a frio, organizados em painéis estruturais que compõem a ossatura da edificação. Os elementos estruturais atuam de forma integrada com os sistemas de fechamento (placas cimentícias, gesso acartonado ou materiais equivalentes) e de contraventamento, responsáveis pela estabilidade global da estrutura frente às ações verticais e horizontais. O conjunto é complementado por camadas de isolamento térmico e acústico, bem como por revestimentos internos e externos adequados.

Wood Frame: caracteriza-se por sistema construtivo industrializado, de concepção autoportante, constituído por painéis estruturais formados por perfis leves de madeira de reflorestamento, devidamente tratados, que compõem a ossatura da edificação. Os elementos estruturais atuam de forma integrada com os sistemas de fechamento, geralmente executados com chapas industrializadas (como placas estruturais de madeira, cimentícias ou gesso acartonado), bem como com os dispositivos de contraventamento, responsáveis pela estabilidade global da edificação frente às ações verticais e horizontais. O sistema é complementado por camadas de isolamento térmico e acústico e por revestimentos internos e externos adequados.

Estrutura em Madeira Maciça: caracteriza-se pela utilização de sistema estrutural composto por elementos portantes em madeira natural de elevada densidade, tais como troncos, vigas e pilares, responsáveis pela sustentação e estabilidade da edificação. O sistema é executado com peças de madeira maciça, geralmente serradas ou roliças, podendo apresentar diferentes níveis de beneficiamento, desde formas mais rústicas até soluções com maior grau de encaixe e acabamento, como nas construções do tipo enxaimel. Os elementos estruturais atuam na absorção das cargas verticais e horizontais, podendo ser associados a sistemas de vedação diversos. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Madeira”.

Adobe ou Taipa: caracteriza-se pela utilização de técnicas construtivas vernaculares baseadas no emprego de terra crua como principal material, moldada, prensada ou compactada, podendo ser associada a fibras vegetais ou estruturas auxiliares em madeira. Compreende sistemas como o

adobe, constituído por blocos moldados de barro seco ao ar, e a taipa, em suas diversas modalidades — como taipa de pilão (terra compactada em fôrmas) e taipa de mão (pau a pique), na qual a terra é aplicada sobre trama estrutural de madeira. Em tais sistemas, as paredes desempenham função portante, sendo responsáveis pela sustentação das cargas da edificação. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Adobe”

FACHADA

Revestimento pétreo de alta densidade: caracterizado pela utilização de rochas naturais de elevada dureza, baixa porosidade e alta resistência, aplicadas em placas sobre superfícies externas ou internas da edificação. O acabamento polido é obtido por meio de processo abrasivo mecânico, que confere à pedra brilho intenso, superfície lisa e reduzida porosidade, resultando em elevado padrão estético e maior durabilidade. Incluem-se, ainda, revestimentos executados com rochas naturais selecionadas que apresentem elevada dureza e padrão estético superior, podendo também abranger pedras naturais aplicadas em estado bruto, serrado ou levemente apicoado, como São Tomé, quartzito, miracema, ardósia e pedra mineira. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Granito” e “Pedra de 1ª”.

Revestimento pétreo de acabamento fino: caracterizado pela utilização de rochas naturais de elevada dureza, baixa porosidade e alta resistência, aplicadas em placas sobre superfícies externas ou internas da edificação. O acabamento polido é obtido por meio de processo abrasivo mecânico, que confere à pedra brilho intenso, superfície lisa e reduzida porosidade, resultando em elevado padrão estético e maior durabilidade. Incluem-se, ainda, revestimentos executados com rochas naturais selecionadas que apresentem elevada dureza e padrão estético superior, podendo também abranger pedras naturais aplicadas em estado bruto, serrado ou levemente apicoado, como São Tomé, quartzito, miracema, ardósia e pedra mineira. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Mármore”.

Revestimento cerâmico esmaltado de alto desempenho: caracteriza-se pela utilização de placas cerâmicas de boa resistência e durabilidade, incluindo porcelanato e materiais equivalentes. Compreende tanto revestimentos de melhor qualidade quanto aqueles com pequenas variações de bitola, tonalidade ou desempenho, sem prejuízo de sua funcionalidade. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Cerâmica de 1ª” e “Cerâmica de 2ª”.

Revestimento em ACM: caracteriza-se pela aplicação de painéis compostos por chapas de alumínio com núcleo intermediário, utilizados no revestimento de superfícies externas. Apresenta acabamento uniforme, leveza, durabilidade e elevada resistência às intempéries, sendo amplamente empregado em fachadas contemporâneas.

Vidro estrutural / Pele de vidro: caracteriza-se pela utilização de sistema de fachada contínua em vidro, no qual os perfis estruturais, geralmente em alumínio, permanecem ocultos ou semiocultos, priorizando a transparência e a uniformidade visual. Apresenta elevado padrão estético, boa iluminação natural e desempenho compatível com fachadas contemporâneas de edificações comerciais e institucionais. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Vidro”.

Revestimento pétreo de média densidade: caracteriza-se pela aplicação de pedras naturais, geralmente de origem sedimentar ou metamórfica, com textura mais rústica e menor brilho em relação a materiais como granito ou mármore. Apresenta desempenho intermediário, podendo incluir variações de tonalidade, acabamento e resistência, sem prejuízo de sua funcionalidade. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Pedra de 2ª”.

Revestimento texturizado sintético acrílico: caracteriza-se pela aplicação de acabamento à base de resinas acrílicas e cargas minerais, diretamente sobre o emboço ou reboco, conferindo proteção superficial e efeito estético. Pode apresentar acabamento liso ou texturizado, com relevo e pigmentação, proporcionando impermeabilidade, durabilidade e uniformidade visual.

Revestimento argamassado com pintura acrílica: caracteriza-se pelo acabamento tradicional de fachadas, com aplicação de camadas de argamassa (reboco) sobre a alvenaria, seguidas de selador e pintura à base de resina acrílica. Inclui também acabamentos mais simples, como pintura à base de cal (caiçamento) sobre o reboco, ou massa à base de resina acrílica (áreas externas) ou PVA (áreas internas), composta por cargas minerais e aditivos, utilizada para regularização e acabamento das superfícies. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Argamassa pintada” e “Reboco caiado”.

Sem revestimento: caracteriza-se pela ausência de qualquer acabamento sobre a alvenaria estrutural ou de vedação, deixando blocos, tijolos ou concreto expostos, sem aplicação de argamassa, pintura ou revestimentos cerâmicos e pétreos.

COBERTURA

Telha sanduíche termoacústica: caracteriza-se por sistema de cobertura constituído por duas chapas metálicas (geralmente aço galvanizado ou galvalume) que envolvem um núcleo isolante, como poliestireno expandido (EPS) ou poliuretano (PU), conferindo isolamento térmico e acústico à edificação. Apresenta leveza, durabilidade, resistência às intempéries e desempenho termoacústico superior em relação a coberturas convencionais.

Telhado verde (jardim sobre laje): caracteriza-se por cobertura vegetal instalada sobre laje impermeabilizada, composta por camadas de drenagem, filtragem, substrato e vegetação, garantindo proteção estrutural e isolamento térmico. Apresenta benefícios de conforto ambiental, retenção de água da chuva, regulação térmica e estética diferenciada.

Laje impermeabilizada com proteção mecânica: caracteriza-se por cobertura plana em concreto sobre a qual são aplicadas camadas impermeabilizantes (como mantas asfálticas ou membranas), finalizadas com argamassa ou revestimento técnico que protege contra intempéries e tráfego. Garante estanqueidade, durabilidade e resistência a cargas superficiais, sendo indicada para áreas de circulação ou sobreposição de sistemas construtivos.

Telha cerâmica esmaltada tipo colonial: caracteriza-se por peças cerâmicas de formato curvo (capa e bica) submetidas à aplicação de esmalte vítreo antes da queima, resultando em superfície impermeável, com brilho e variedade de cores. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Telha de cerâmica colonial”.

Telha cerâmica natural tipo francesa: caracteriza-se por peças de barro cozido com encaixes laterais e longitudinais, permitindo a execução de telhados estanques em inclinação moderada. Consideram-

se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Telha de cerâmica rústica ou francesa”.

Cobertura metálica simples (galvalume/aluzinco): caracteriza-se por telhas formadas por chapas de aço revestidas com liga de alumínio e zinco, aplicadas diretamente sobre a estrutura do telhado, sem núcleo isolante. Apresenta leveza, durabilidade e resistência às intempéries, sendo indicada para coberturas de baixo a médio padrão construtivo. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Alumínio/Zinco”.

Cobertura em fibrocimento comum: caracterizada pela utilização de telhas produzidas a partir da mistura de cimento e fibras (atualmente sintéticas ou minerais processadas), geralmente com perfil ondulado ou estrutural. Incluem-se, ainda, as telhas de fibrocimento com perfil estrutural em forma de canal (“calha”). Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Calhetão” e “Amianto”.

Inexistente: caracteriza-se pela ausência total de qualquer elemento de fechamento superior na edificação, incluindo telhados, lajes de cobertura ou estruturas metálicas.

FORRO

Forro acústico: caracteriza-se por sistema de fechamento inferior de coberturas ou lajes, projetado para tratamento sonoro de ambientes, utilizando materiais de alta absorção, como painéis de fibra mineral ou placas de gesso perfuradas. Proporciona redução da reverberação, dissipação de ondas sonoras e conforto acústico. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Especial”.

Forro de gesso acartonado: caracteriza-se por sistema de fechamento interno composto por placas de gesso revestidas com papel-cartão, fixadas em estrutura metálica leve (aço galvanizado) suspensa. Permite superfícies lisas, execução de sancas, embutimento de iluminação e ocultamento de instalações prediais, com rapidez de montagem e menor geração de resíduos.

Laje aparente pintada: caracteriza-se pelo acabamento inferior da laje de concreto (maciça ou pré-moldada) exposta, sobre a qual se aplica diretamente selador e tinta. Proporciona acabamento funcional, proteção superficial e estética simples, mantendo a aparência da estrutura aparente. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Laje”.

Forro de madeira ripada: caracteriza-se por revestimento interno composto por régua ou ripas de madeira, naturais ou industrializadas, fixadas em estrutura de suporte, mantendo espaçamento regular ou encaixe contínuo. Proporciona acabamento estético, ventilação e sensação de aquecimento visual e acústico. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Madeira”.

Forro em PVC: caracteriza-se por revestimento interno composto por régua de policloreto de vinila (PVC), encaixadas e fixadas em estrutura de sustentação. Apresenta leveza, fácil manutenção, resistência à umidade e instalação rápida, sendo indicado para ambientes internos.

Sem forro: caracteriza-se pela ausência de qualquer elemento de fechamento ou acabamento sob a cobertura ou laje, deixando expostos o telhamento, o madeiramento ou a face bruta do concreto.

PAREDES INTERNAS DE ÁREAS IMPERMEABILIZADAS

Revestimento pétreo (granito natural polido): caracterizado pela utilização de rochas naturais de elevada dureza, baixa porosidade e alta resistência, aplicadas em placas sobre superfícies externas ou internas da edificação. O acabamento polido é obtido por meio de processo abrasivo mecânico, que confere à pedra brilho intenso, superfície lisa e reduzida porosidade, resultando em elevado padrão estético e maior durabilidade. Incluem-se, ainda, revestimentos executados com rochas naturais selecionadas que apresentem elevada dureza e padrão estético superior, podendo também abranger pedras naturais aplicadas em estado bruto, serrado ou levemente apicoado, como São Tomé, quartzito, miracema, ardósia e pedra mineira. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Granito”.

Revestimento pétreo (mármore natural polido): caracterizado pela utilização de rochas naturais de elevada dureza, baixa porosidade e alta resistência, aplicadas em placas sobre superfícies externas ou internas da edificação. O acabamento polido é obtido por meio de processo abrasivo mecânico, que confere à pedra brilho intenso, superfície lisa e reduzida porosidade, resultando em elevado padrão estético e maior durabilidade. Incluem-se, ainda, revestimentos executados com rochas naturais selecionadas que apresentem elevada dureza e padrão estético superior, podendo também abranger pedras naturais aplicadas em estado bruto, serrado ou levemente apicoado, como São Tomé, quartzito, miracema, ardósia e pedra mineira. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Mármore”.

Revestimento cerâmico esmaltado de alto desempenho: caracteriza-se pela utilização de placas cerâmicas de boa resistência e durabilidade, incluindo porcelanato e materiais equivalentes. Compreende tanto revestimentos de melhor qualidade quanto aqueles com pequenas variações de bitola, tonalidade ou desempenho, sem prejuízo de sua funcionalidade. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Cerâmica de 1ª”.

Revestimento cerâmico padrão econômico: consiste na aplicação de azulejos ou placas cerâmicas convencionais, comumente do tipo BPI ou BPII, nas paredes de áreas molhadas, como banheiros, cozinhas e áreas de serviço. Diferente do porcelanato, este material possui maior porosidade e menor resistência mecânica, sendo finalizado com uma camada de esmalte simples. Incluem-se nesta categoria também materiais pétreos naturais, como a ardósia — rocha metamórfica formada pela transformação da argila sob pressão e calor na natureza, extraída em placas e aplicada como revestimento. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Cerâmica de 2ª” e “Ardósia”.

Revestimento laminado compacto: caracteriza-se por painéis de alta densidade produzidos pela compressão de camadas de papel impregnadas com resinas termofixas (fenólicas e melamínicas) sob alta pressão e calor. Apresenta superfície lisa, resistente à umidade e fácil manutenção, sendo indicado para ambientes internos sujeitos a água ou desgaste. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Fórmica”.

Revestimento cimentado ou pintura epóxi: caracteriza-se por acabamentos aplicados sobre base de argamassa, com alta resistência química e mecânica. O cimentado consiste na mistura de cimento, areia e aditivos que forma superfície contínua e durável e a pintura epóxi uma resina que, após cura, cria película rígida, impermeável e de fácil limpeza. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Cimentado”.

Sem revestimento: caracteriza-se pela ausência de qualquer camada protetora ou decorativa sobre a alvenaria bruta, deixando tijolos, blocos ou concreto expostos, sem aplicação de reboco, azulejos, cerâmicas ou tintas especiais.

PAREDES INTERNAS DE ÁREAS NÃO IMPERMEABILIZADAS

Revestimento interno em gesso corrido / acabamento nivelado: caracteriza-se pela aplicação de camada de gesso em pasta sobre a alvenaria ou emboço, visando eliminar irregularidades e proporcionar superfície lisa e plana. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Massa corrida/Gesso”.

Revestimento argamassado com pintura acrílica: caracteriza-se pelo acabamento tradicional de fachadas, com aplicação de camadas de argamassa (reboco) sobre a alvenaria, seguidas de selador e pintura à base de resina acrílica. Inclui também acabamentos mais simples, como pintura à base de cal (caiação) sobre o reboco, ou massa à base de resina acrílica (áreas externas) ou PVA (áreas internas), composta por cargas minerais e aditivos, utilizada para regularização e acabamento das superfícies. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Argamassa pintada”.

Tijolo aparente: caracteriza-se pela ausência de qualquer revestimento sobre a alvenaria interna, deixando exposta a estrutura de vedação em sua forma bruta. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Tijolo à vista”.

Revestimento argamassado com pintura à base de cal: caracteriza-se por acabamento de paredes internas composto por camada de argamassa (reboco), finalizada com pintura à base de cal (caiação). Apresenta durabilidade e resistência inferiores às tintas acrílicas, com estética mais simples e natural. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Reboco caiado”.

Sem revestimento: caracteriza-se pela ausência de qualquer acabamento sobre a alvenaria estrutural ou de vedação no interior do ambiente, deixando blocos, tijolos ou concreto expostos, sem aplicação de argamassa de regularização, pintura ou outros revestimentos.

PISO

Piso cerâmico esmaltado de alto desempenho: caracteriza-se pela utilização de placas cerâmicas de boa resistência e durabilidade, incluindo porcelanato e materiais equivalentes. Compreende tanto revestimentos de melhor qualidade quanto aqueles com pequenas variações de bitola, tonalidade ou desempenho, sem prejuízo de sua funcionalidade. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Cerâmica de 1ª” e “Cerâmica de 2ª”.

Granito natural polido: caracterizado pela utilização de rochas naturais de elevada dureza, baixa porosidade e alta resistência, aplicadas em placas sobre superfícies externas ou internas da edificação. O acabamento polido é obtido por meio de processo abrasivo mecânico, que confere à pedra brilho intenso, superfície lisa e reduzida porosidade, resultando em elevado padrão estético e maior durabilidade. Incluem-se, ainda, revestimentos executados com rochas naturais selecionadas que apresentem elevada dureza e padrão estético superior, podendo também abranger pedras naturais aplicadas em estado bruto, serrado ou levemente apicoado, como São Tomé, quartzito, miracema, ardósia e pedra mineira. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Granito”.

Mármore natural polido: caracteriza-se por placas de rocha metamórfica originada do calcário, composta principalmente por calcita, com veios naturais e superfície polida de alto brilho. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Mármore”.

Madeira maciça corrida: caracterizado pela utilização de réguas de madeira natural extraídas diretamente do tronco da árvore, conhecidas como assoalho ou tábua corrida. As peças apresentam encaixes do tipo macho e fêmea em suas laterais e extremidades, garantindo maior estabilidade ao conjunto. Incluem-se, ainda, peças menores de madeira maciça, como os tacos de madeira, que podem receber acabamento com verniz de alto brilho (sinteco) ou ser aplicados sem esse acabamento refinado. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Tábua corrida”, “Taco comum” e “Taco sintecado”.

Piso vinílico homogêneo: caracteriza-se por revestimento formado por mistura de resinas de PVC, plastificantes, minerais e pigmentos, constituindo massa única e uniforme em toda a espessura. Diferencia-se dos pisos heterogêneos por manter cor e padrão mesmo após desgaste superficial. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Pavflex”.

Piso de Pedra natural: caracterizado pela utilização de rochas naturais de elevada dureza, baixa porosidade e alta resistência, aplicadas em placas sobre superfícies externas ou internas da edificação. O acabamento polido é obtido por meio de processo abrasivo mecânico, que confere à pedra brilho intenso, superfície lisa e reduzida porosidade, resultando em elevado padrão estético e maior durabilidade. Incluem-se, ainda, revestimentos executados com rochas naturais selecionadas que apresentem elevada dureza e padrão estético superior, podendo também abranger pedras naturais aplicadas em estado bruto, serrado ou levemente apicoado, como São Tomé, quartzito, miracema, ardósia e pedra mineira. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Pedra de 1ª” e “Pedra de 2ª”.

Cimento queimado/polido: caracteriza-se por acabamento monolítico aplicado sobre o contrapiso a partir de argamassa de cimento e areia, sem juntas ou com juntas de dilatação técnicas. O queimado consiste na aplicação de cimento em pó sobre a massa úmida, alisada manualmente. O polido recebe tratamento mecânico com abrasivos e politrizes para brilho vítreo e selagem da porosidade. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Cimentado”.

Sem revestimento: caracteriza-se pela ausência de qualquer camada de acabamento sobre a laje de concreto ou contrapiso bruto, deixando a superfície irregular, porosa e com agregados expostos (areia e brita), sem queima, polimento ou assentamento de peças cerâmicas, pétreas ou metálicas.

EQUIPAMENTOS ESPECIAIS

Elevador residencial: (ou plataforma de elevação cabinada) sistema eletromecânico ou hidráulico de transporte vertical instalado no interior ou exterior da unidade habitacional, destinado a interligar dois ou mais pavimentos da edificação.

Piscina adulto: estrutura permanente destinada ao lazer e à prática de natação, construída em alvenaria, concreto armado, fibra de vidro ou revestida com vinil. Considera-se “piscina adulto” aquela com área de espelho d’água com profundidade adequada para uso por indivíduos adultos.

Inclui-se o sistema de filtragem, bombas e revestimentos internos (cerâmicos, pastilhas ou pedras naturais).

Piscina infantil: estrutura permanente de lazer aquático de dimensões reduzidas e baixa profundidade, destinada ao uso seguro por crianças. Para fins de classificação, enquadram-se espelhos d'água ou tanques integrados ou isolados. Deve ser construída em alvenaria, fibra de vidro ou vinil.

Academia privativa: espaço edificado exclusivo da unidade residencial, projetado e equipado para a prática de exercícios físicos, incluindo aparelhos de musculação, cardio e áreas de alongamento ou funcional.

Área gourmet/churrasqueira: espaço edificado (coberto ou semicoberto) destinado ao lazer gastronômico e convívio social, com estrutura fixa incluindo: Churrasqueira em alvenaria, concreto refratário ou modelo integrado de alto padrão; Bancadas fixas de apoio em granito, mármore ou inox; Instalações hidráulicas e elétricas próprias (pia, pontos para cooktop, chopeira ou adega). O ambiente pode estar integrado à varanda ou à área da piscina, servindo como extensão da área social da residência.

Sauna: compartimento estanque e isolado termicamente, projetado para exposição do corpo ao calor seco ou úmido, com estrutura edificada fixa. Classifica-se em: Sauna Úmida (Banho Turco): revestida internamente com material cerâmico ou pastilhas, equipada com gerador de vapor elétrico ou a gás; Sauna Seca (Finlandesa): revestida internamente com madeira (cedro ou mogno), equipada com forno elétrico ou a lenha com pedras vulcânicas, porta de vidro temperado ou madeira tratada, sistema de drenagem e ventilação técnica.

Hidromassagem/ofurô: banheiras ou tanques de imersão equipados com jatos de água e ar acionados por motobombas, destinados ao relaxamento ou terapias: Hidromassagem: fabricada em acrílico ou fibra de vidro, com múltiplos bicos de saída; Ofurô: de madeira ou materiais térmicos, com maior profundidade para imersão total do corpo.

Condomínio fechado: unidades habitacionais inseridas em parcelamentos de solo ou conjuntos residenciais com controle de acesso (portaria), cercamento perimetral (muros ou grades) e áreas comuns de circulação e lazer sob administração coletiva.

Salão de festas: espaço edificado, independente ou integrado à residência, destinado exclusivamente à realização de eventos e recepções.

Automação residencial: integração de sistemas tecnológicos que permitem controle remoto ou programado de funções da residência.

Fechadura digital: dispositivo de controle de acesso instalado em portas principais ou de serviço, dispensando o uso de chaves mecânicas convencionais.

Infraestrutura para ar-condicionado: preparação técnica prévia embutida na edificação para receber unidades do tipo Split ou Multi-Split, caracterizada por: Rede Frigorígena: tubulações de cobre isoladas termicamente; Dreno: tubulação de PVC conectada à rede de esgoto ou águas pluviais;

Ponto elétrico: alimentação dedicada com circuitos e disjuntores específicos; Suporte / laje técnica: espaço planejado para instalação das unidades condensadoras externas.

Estação de recarga veicular elétrica: caracteriza-se por infraestrutura fixa destinada ao abastecimento/alimentação de veículos elétricos ou híbridos plug-in, instalada em áreas de estacionamento da residência ou condomínio.

Paisagismo: intervenção planejada em espaços livres da residência (jardins, quintais e recuos), integrando elementos vegetais e estruturais de forma estética e funcional.

Piso permeável: sistema de revestimento de solo que permite a passagem de água e ar através de sua estrutura, contribuindo para a redução do escoamento superficial e recarga do lençol freático. Aplicável a áreas externas de residências, condomínios ou lotes.

Aquecimento solar: caracteriza-se por sistema térmico que utiliza a radiação solar para aquecimento de água destinada ao uso na edificação, como sanitários, cozinhas ou outras demandas operacionais. O sistema é geralmente composto por coletores solares, reservatório térmico (boiler) e tubulações específicas.

Energia fotovoltaica: caracteriza-se por sistema de geração de energia elétrica a partir da radiação solar, por meio de células semicondutoras, instalado de forma fixa na edificação e conectado à rede elétrica (on-grid) ou com armazenamento em baterias (off-grid ou híbrido). O sistema é composto, em geral, por módulos fotovoltaicos, inversores, estruturas de fixação e demais componentes elétricos necessários ao seu funcionamento.

Aproveitamento de água da chuva: caracteriza-se por sistema destinado à captação, filtragem, armazenamento e reutilização de águas pluviais para fins não potáveis, como limpeza, irrigação e descarga sanitária.

RESIDENCIAL (APARTAMENTO)

ESTRUTURA

Estrutura em Concreto Armado: caracteriza-se pela utilização de sistema estrutural convencional constituído pela associação de concreto e armaduras de aço, formando elementos resistentes como pilares, vigas e lajes, responsáveis pela sustentação e estabilidade da edificação. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Concreto”.

Estrutura Metálica Galvanizada: Estrutura Metálica Galvanizada: caracteriza-se pela utilização de sistema estrutural constituído por elementos portantes em aço, tais como pilares, vigas e treliças, dimensionados para suportar as cargas atuantes na edificação. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Metálica”.

Alvenaria Estrutural: caracteriza-se por sistema construtivo no qual as próprias paredes da edificação exercem função resistente, sendo responsáveis pela absorção e transmissão das cargas verticais e, em determinados casos, das ações horizontais, dispensando o uso de estruturas convencionais independentes, como vigas e pilares. É executada com blocos específicos — de concreto, cerâmicos ou materiais equivalentes — assentados com argamassa e, quando necessário, associados a armaduras e grauteamento em pontos estratégicos, conferindo ao conjunto estabilidade, rigidez e desempenho estrutural adequado. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Alvenaria”.

Estrutura em madeira (CLT ou Wood Frame): caracteriza-se por sistema construtivo industrializado, de concepção autoportante, constituído por painéis estruturais formados por perfis leves de

madeira de reflorestamento, devidamente tratados, que compõem a ossatura da edificação. Os elementos estruturais atuam de forma integrada com os sistemas de fechamento, geralmente executados com chapas industrializadas (como placas estruturais de madeira, cimentícias ou gesso acartonado), bem como com os dispositivos de contraventamento, responsáveis pela estabilidade global da edificação frente às ações verticais e horizontais. O sistema é complementado por camadas de isolamento térmico e acústico e por revestimentos internos e externos adequados. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Madeira”.

FACHADA

Fachada ventilada em porcelanato técnico ou ACM: caracteriza-se por sistema de revestimento externo de alto desempenho, no qual uma subestrutura metálica fixa os painéis de acabamento, criando uma câmara de ar entre a vedação do edifício e o revestimento final. Proporciona melhor desempenho térmico, durabilidade e manutenção facilitada.

Revestimento pétreo de alta densidade: caracterizado pela utilização de rochas naturais de elevada dureza, baixa porosidade e alta resistência, aplicadas em placas sobre superfícies externas ou internas da edificação. O acabamento polido é obtido por meio de processo abrasivo mecânico, que confere à pedra brilho intenso, superfície lisa e reduzida porosidade, resultando em elevado padrão estético e maior durabilidade. Incluem-se, ainda, revestimentos executados com rochas naturais selecionadas que apresentem elevada dureza e padrão estético superior, podendo também abranger pedras naturais aplicadas em estado bruto, serrado ou levemente apicoado, como São Tomé, quartzito, miracema, ardósia e pedra mineira. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Mármore”, “Granito”, “Pedra de 1ª” e “Pedra de 2ª”.

Revestimento cerâmico esmaltado de alto desempenho: caracteriza-se pela utilização de placas cerâmicas de boa resistência e durabilidade, incluindo porcelanato e materiais equivalentes. Compreende tanto revestimentos de melhor qualidade quanto aqueles com pequenas variações de bitola, tonalidade ou desempenho, sem prejuízo de sua funcionalidade. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Cerâmica de 1ª” e “Cerâmica de 2ª”.

Revestimento texturizado sintético acrílico: caracteriza-se pela aplicação de acabamento à base de resinas acrílicas e cargas minerais, diretamente sobre o emboço ou reboco, conferindo proteção superficial e efeito estético. Pode apresentar acabamento liso ou texturizado, com relevo e pigmentação, proporcionando impermeabilidade, durabilidade e uniformidade visual. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Quartzcolor”.

Revestimento argamassado com pintura acrílica: caracteriza-se pelo acabamento tradicional de fachadas, com aplicação de camadas de argamassa (reboco) sobre a alvenaria, seguidas de selador e pintura à base de resina acrílica. Inclui também acabamentos mais simples, como pintura à base de cal (caiação) sobre o reboco, ou massa à base de resina acrílica (áreas externas) ou PVA (áreas internas), composta por cargas minerais e aditivos, utilizada para regularização e acabamento das superfícies. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Massa Corrida”, “Argamassa pintada” e “Reboco caiado”.

Sem revestimento: caracteriza-se pela ausência de qualquer acabamento sobre a alvenaria estrutural ou de vedação da parede externa, deixando expostos blocos, tijolos ou concreto, sem aplicação de argamassa de regularização, pintura ou revestimentos cerâmicos, pétreos ou metálicos.

ESQUADRIAS

Alumínio anodizado: caracteriza-se por sistemas de fechamento de vãos, como janelas, portas e venezianas, utilizando perfis de alumínio submetidos ao processo eletroquímico de anodização, que confere resistência à corrosão e acabamento durável. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Alumínio”.

PVC: caracterizam-se por sistemas de fechamento de vãos, como portas e janelas, que utilizam perfis de policloreto de vinila (PVC) reforçados internamente com aço galvanizado, garantindo resistência mecânica e durabilidade.

Ferro ou metalon: são sistemas de fechamento de vãos (janelas, portas e grades) fabricados a partir de perfis de aço carbono laminados ou tubos de seção quadrada ou retangular (metalon). Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Ferro/Metalon”

Vidro temperado estrutural: caracteriza-se por sistema de fechamento de vãos em que os painéis de vidro apresentam elevada resistência mecânica, podendo atuar como elemento principal da vedação e, em muitos casos, dispensar caixilhos metálicos robustos.

COBERTURA

Terraço técnico impermeabilizado: caracteriza-se por área de laje exposta ou cobertura plana da edificação, projetada para abrigar equipamentos de infraestrutura (como unidades condensadoras de ar-condicionado, centrais de gás ou reservatórios), recebendo tratamento rigoroso contra infiltrações. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Terraço”.

Telha sanduíche termoacústica: caracteriza-se por sistema de cobertura constituído por duas chapas metálicas (geralmente aço galvanizado ou galvalume) que envolvem um núcleo isolante, como poliestireno expandido (EPS) ou poliuretano (PU), conferindo isolamento térmico e acústico à edificação. Apresenta leveza, durabilidade, resistência às intempéries e desempenho termoacústico superior em relação a coberturas convencionais.

Telha cerâmica esmaltada tipo colonial: caracteriza-se por peças cerâmicas de formato curvo (capa e bica) submetidas à aplicação de esmalte vítreo antes da queima, resultando em superfície impermeável, com brilho e variedade de cores. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Telha de cerâmica colonial” e “Telha de cerâmica rústica ou francesa”.

Cobertura metálica simples: caracteriza-se por telhas formadas por chapas de aço revestidas com liga de alumínio e zinco, aplicadas diretamente sobre a estrutura do telhado, sem núcleo isolante. Apresenta leveza, durabilidade e resistência às intempéries, sendo indicada para coberturas de baixo a médio padrão construtivo. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Alumínio/Zinco”.

Fibrocimento comum: caracterizada pela utilização de telhas produzidas a partir da mistura de cimento e fibras (atualmente sintéticas ou minerais processadas), geralmente com perfil ondulado ou estrutural. Incluem-se, ainda, as telhas de fibrocimento com perfil estrutural em forma de canal (“calha”). Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Calhetão” e “Amianto”.

Inexistente: caracteriza-se pela ausência total de qualquer elemento de fechamento superior na edificação, incluindo telhados, lajes de cobertura ou estruturas metálicas.

FORRO

Forro de gesso acartonado: caracteriza-se por sistema de fechamento interno composto por placas de gesso revestidas com papel-cartão, fixadas em estrutura metálica leve (aço galvanizado) suspensa. Permite superfícies lisas, execução de sancas, embutimento de iluminação e ocultamento de instalações prediais, com rapidez de montagem e menor geração de resíduos. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Especial”.

Forro acústico: caracteriza-se por sistema de fechamento inferior de coberturas ou lajes, projetado para tratamento sonoro de ambientes, utilizando materiais de alta absorção, como painéis de fibra mineral ou placas de gesso perfuradas. Proporciona redução da reverberação, dissipação de ondas sonoras e conforto acústico.

Laje aparente pintada: caracteriza-se pelo acabamento inferior da laje de concreto (maciça ou pré-moldada) exposta, sobre a qual se aplica diretamente selador e tinta. Proporciona acabamento funcional, proteção superficial e estética simples, mantendo a aparência da estrutura aparente. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Laje”.

Forro em PVC: caracteriza-se por revestimento interno composto por régulas de policloreto de vinila (PVC), encaixadas e fixadas em estrutura de sustentação. Apresenta leveza, fácil manutenção, resistência à umidade e instalação rápida, sendo indicado para ambientes internos.

Sem forro: caracteriza-se pela ausência de qualquer elemento de fechamento ou acabamento sob a cobertura ou laje, deixando expostos o telhamento, o madeiramento ou a face bruta do concreto.

PAREDES INTERNAS DE ÁREAS IMPERMEABILIZADAS

Revestimento pétreo (Granito): caracterizado pela utilização de rochas naturais de elevada dureza, baixa porosidade e alta resistência, aplicadas em placas sobre superfícies externas ou internas da edificação. O acabamento polido é obtido por meio de processo abrasivo mecânico, que confere à pedra brilho intenso, superfície lisa e reduzida porosidade, resultando em elevado padrão estético e maior durabilidade. Incluem-se, ainda, revestimentos executados com rochas naturais selecionadas que apresentem elevada dureza e padrão estético superior, podendo também abranger pedras naturais aplicadas em estado bruto, serrado ou levemente apicoado, como São Tomé, quartzito, miracema, ardósia e pedra mineira. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Granito”.

Revestimento pétreo (Mármore): caracterizado pela utilização de rochas naturais de elevada dureza, baixa porosidade e alta resistência, aplicadas em placas sobre superfícies externas ou internas da edificação. O acabamento polido é obtido por meio de processo abrasivo mecânico, que

confere à pedra brilho intenso, superfície lisa e reduzida porosidade, resultando em elevado padrão estético e maior durabilidade. Incluem-se, ainda, revestimentos executados com rochas naturais selecionadas que apresentem elevada dureza e padrão estético superior, podendo também abranger pedras naturais aplicadas em estado bruto, serrado ou levemente apicoado, como São Tomé, quartzito, miracema, ardósia e pedra mineira. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Mármore” e “Ardósia”.

Revestimento cerâmico esmaltado de alto desempenho: caracteriza-se pela utilização de placas cerâmicas de boa resistência e durabilidade, incluindo porcelanato e materiais equivalentes. Compreende tanto revestimentos de melhor qualidade quanto aqueles com pequenas variações de bitola, tonalidade ou desempenho, sem prejuízo de sua funcionalidade. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Cerâmica de 1ª”. Revestimento cerâmico padrão econômico: consiste na aplicação de azulejos ou placas cerâmicas convencionais, comumente do tipo BPI ou BPII, nas paredes de áreas molhadas, como banheiros, cozinhas e áreas de serviço. Diferente do porcelanato, este material possui maior porosidade e menor resistência mecânica, sendo finalizado com uma camada de esmalte simples. Incluem-se nesta categoria também materiais pétreos naturais, como a ardósia — rocha metamórfica formada pela transformação da argila sob pressão e calor na natureza, extraída em placas e aplicada como revestimento. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Cerâmica de 2ª”.

Revestimento laminado compacto: caracteriza-se por painéis de alta densidade produzidos pela compressão de camadas de papel impregnadas com resinas termofixas (fenólicas e melamínicas) sob alta pressão e calor. Apresenta superfície lisa, resistente à umidade e fácil manutenção, sendo indicado para ambientes internos sujeitos a água ou desgaste. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Fórmica”.

Revestimento cimentado ou pintura epóxi: caracteriza-se por acabamentos aplicados sobre base de argamassa, com alta resistência química e mecânica. O cimentado consiste na mistura de cimento, areia e aditivos que forma superfície contínua e durável e a pintura epóxi uma resina que, após cura, cria película rígida, impermeável e de fácil limpeza. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Cimentado”.

Sem revestimento: caracteriza-se pela ausência de qualquer acabamento sobre a alvenaria estrutural ou de vedação no interior do ambiente, deixando blocos, tijolos ou concreto expostos, sem aplicação de argamassa de regularização, pintura ou outros revestimentos.

PAREDES INTERNAS DE ÁREAS NÃO IMPERMEABILIZADAS

Revestimento interno em gesso corrido/acabamento nivelado: caracteriza-se pela aplicação de camada de gesso em pasta sobre a alvenaria ou emboço, visando eliminar irregularidades e proporcionar superfície lisa e plana. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Massa corrida/Gesso”.

Revestimento argamassado com pintura acrílica: caracteriza-se pelo acabamento tradicional de fachadas, com aplicação de camadas de argamassa (reboco) sobre a alvenaria, seguidas de selador e pintura à base de resina acrílica. Inclui também acabamentos mais simples, como pintura à base de cal (caiação) sobre o reboco, ou massa à base de resina acrílica (áreas externas) ou PVA (áreas internas), composta por cargas minerais e aditivos, utilizada para regularização e acabamento das

superfícies. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Argamassa pintada”.

Tijolo aparente: caracteriza-se pela ausência de qualquer revestimento sobre a alvenaria interna, deixando exposta a estrutura de vedação em sua forma bruta. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Tijolo à vista”.

Revestimento argamassado com pintura à base de cal: caracteriza-se por acabamento de paredes internas composto por camada de argamassa (reboco), finalizada com pintura à base de cal (caiação). Apresenta durabilidade e resistência inferiores às tintas acrílicas, com estética mais simples e natural. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Reboco caiado”.

Sem revestimento: caracteriza-se pela ausência de qualquer acabamento sobre a alvenaria estrutural ou de vedação no interior do ambiente, deixando blocos, tijolos ou concreto expostos, sem aplicação de argamassa de regularização, pintura ou outros revestimentos.

PISO

Piso cerâmico esmaltado de alto desempenho: caracteriza-se pela utilização de placas cerâmicas de boa resistência e durabilidade, incluindo porcelanato e materiais equivalentes. Compreende tanto revestimentos de melhor qualidade quanto aqueles com pequenas variações de bitola, tonalidade ou desempenho, sem prejuízo de sua funcionalidade. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Cerâmica de 1ª” e “Cerâmica de 2ª”.

Granito natural polido: caracterizado pela utilização de rochas naturais de elevada dureza, baixa porosidade e alta resistência, aplicadas em placas sobre superfícies externas ou internas da edificação. O acabamento polido é obtido por meio de processo abrasivo mecânico, que confere à pedra brilho intenso, superfície lisa e reduzida porosidade, resultando em elevado padrão estético e maior durabilidade. Incluem-se, ainda, revestimentos executados com rochas naturais selecionadas que apresentem elevada dureza e padrão estético superior, podendo também abranger pedras naturais aplicadas em estado bruto, serrado ou levemente apicoado, como São Tomé, quartzito, miracema, ardósia e pedra mineira. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Granito”, “Pedra de 1ª” e “Pedra de 2ª”.

Mármore natural polido: caracteriza-se por placas de rocha metamórfica originada do calcário, composta principalmente por calcita, com veios naturais e superfície polida de alto brilho. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Mármore”.

Piso vinílico homogêneo: caracteriza-se por revestimento formado por mistura de resinas de PVC, plastificantes, minerais e pigmentos, constituindo massa única e uniforme em toda a espessura. Diferencia-se dos pisos heterogêneos por manter cor e padrão mesmo após desgaste superficial. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Pavflex”.

Madeira maciça corrida: caracterizado pela utilização de réguas de madeira natural extraídas diretamente do tronco da árvore, conhecidas como assoalho ou tábua corrida. As peças apresentam encaixes do tipo macho e fêmea em suas laterais e extremidades, garantindo maior estabilidade ao

conjunto. Incluem-se, ainda, peças menores de madeira maciça, como os tacos de madeira, que podem receber acabamento com verniz de alto brilho (sinteco) ou ser aplicados sem esse acabamento refinado. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Tábua corrida”, “Taco comum” e “Taco sintecado”.

Cimento queimado/polido: caracteriza-se por acabamento monolítico aplicado sobre o contrapiso a partir de argamassa de cimento e areia, sem juntas ou com juntas de dilatação técnicas. O queimado consiste na aplicação de cimento em pó sobre a massa úmida, alisada manualmente. O polido recebe tratamento mecânico com abrasivos e politrizes para brilho vítreo e selagem da porosidade. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Cimentado”.

Sem revestimento: caracteriza-se pela ausência de qualquer camada de acabamento sobre a laje de concreto ou contrapiso bruto, deixando a superfície irregular, porosa e com agregados expostos (areia e brita), sem queima, polimento ou assentamento de peças cerâmicas, pétreas ou metálicas.

EQUIPAMENTOS CONDOMINIAIS

Elevador social: sistema eletromecânico ou hidráulico de transporte vertical instalado no interior ou exterior da unidade habitacional ou comercial, destinado ao deslocamento de pessoas entre dois ou mais pavimentos da edificação. Também pode ser referido como plataforma de elevação cabinada.

Elevador de serviço: sistema motorizado de transporte vertical projetado prioritariamente para movimentação de cargas, mobiliários, prestadores de serviços ou usuários específicos, garantindo o funcionamento eficiente do elevador social e a preservação de sua integridade.

Piscina adulto: estrutura permanente destinada ao lazer e à prática de natação, construída em alvenaria, concreto armado, fibra de vidro ou revestida com vinil. Considera-se “piscina adulto” aquela com área de espelho d’água com profundidade adequada para uso por indivíduos adultos. Inclui-se o sistema de filtragem, bombas e revestimentos internos (cerâmicos, pastilhas ou pedras naturais).

Piscina infantil: estrutura permanente de lazer aquático de dimensões reduzidas e baixa profundidade, destinada ao uso seguro por crianças. Para fins de classificação, enquadraram-se espelhos d’água. Deve ser construída em alvenaria, fibra de vidro ou vinil.

Academia / Espaço fitness: espaço edificado exclusivo da unidade residencial, projetado e equipado para a prática de exercícios físicos, incluindo aparelhos de musculação, cardio e áreas de alongamento ou funcional.

Quadra esportiva /salão de festas: área comum delimitada e pavimentada (concreto, asfalto ou piso emborrachado), dotada de marcações técnicas, redes, cestas ou traves, projetada para a prática de modalidades esportivas coletivas, como futsal, basquete, vôlei ou tênis, garantindo condições adequadas de segurança e circulação. Salão de festas: compartimento edificado, coberto, com acabamento interno completo, destinado à realização de eventos sociais, com infraestrutura de apoio composta por cozinha, sanitários e área de recepção.

Coworking/espaço de estudo: área comum do condomínio, especificamente projetada e mobiliada para atividades laborais, reuniões ou estudos individuais e coletivos, com infraestrutura elétrica, iluminação adequada e mobiliário funcional.

Brinquedoteca / Playground: área comum projetada para lazer, recreação e desenvolvimento infantil, podendo incluir equipamentos fixos ou móveis de segurança, pisos amortecidos e delimitação física que garanta proteção e supervisão.

Área gourmet/churrasqueira: espaço edificado (coberto ou semicoberto) destinado ao lazer gastronômico e convívio social, com estrutura fixa incluindo: Churrasqueira em alvenaria, concreto refratário ou modelo integrado de alto padrão; Bancadas fixas de apoio em granito, mármore ou inox; Instalações hidráulicas e elétricas próprias (pia, pontos para cooktop, chopeira ou adega). O ambiente pode estar integrado à varanda ou à área da piscina, servindo como extensão da área social da residência.

Sauna: compartimento estanque e isolado termicamente, projetado para exposição do corpo ao calor seco ou úmido, com estrutura edificada fixa. Classifica-se em: Sauna Úmida (Banho Turco): revestida internamente com material cerâmico ou pastilhas, equipada com gerador de vapor elétrico ou a gás; Sauna Seca: revestida internamente com madeira (cedro ou mogno), equipada com forno elétrico ou a lenha com pedras vulcânicas, porta de vidro temperado ou madeira tratada, sistema de drenagem e ventilação técnica.

Hidromassagem/Spa: equipamento fixo de lazer e relaxamento, composto por banheira ou tanque dotado de sistema de jatos de água e ar sob pressão, destinado à imersão parcial ou total do corpo para fins recreativos ou terapêuticos.

Bicicletário: área comum do condomínio projetada e reservada para o armazenamento seguro e organizado de bicicletas, garantindo fácil acesso e preservação do patrimônio.

Pet place: área comum do condomínio projetada e destinada ao lazer, convívio e exercícios de animais domésticos, equipada com elementos de segurança e estímulo para atividades físicas e recreativas.

Estação de recarga veicular elétrica: caracteriza-se por infraestrutura fixa destinada ao abastecimento/alimentação de veículos elétricos ou híbridos plug-in, instalada em áreas de estacionamento da residência ou condomínio.

Gerador de emergência: caracteriza-se por sistema autônomo de geração de energia elétrica, destinado a suprir cargas essenciais da edificação em caso de interrupção do fornecimento pela rede pública. O sistema é geralmente composto por grupo gerador, quadro de transferência automática e demais componentes necessários à sua operação segura.

Energia fotovoltaica: caracteriza-se por sistema de geração de energia elétrica a partir da radiação solar, por meio de células semicondutoras, instalado de forma fixa na edificação e conectado à rede elétrica (on-grid) ou com armazenamento em baterias (off-grid ou híbrido). O sistema é composto, em geral, por módulos fotovoltaicos, inversores, estruturas de fixação e demais componentes elétricos necessários ao seu funcionamento.

Piso permeável: sistema de revestimento de solo que permite a passagem de água e ar através de sua estrutura, contribuindo para a redução do escoamento superficial e recarga do lençol freático. Aplicável a áreas externas de residências, condomínios ou lotes.

Piso permeável acima do exigido: instalação de sistemas de pavimentação permeável em áreas que excedem o percentual mínimo de permeabilidade definido pelo Código de Obras ou Plano Diretor, evidenciando adoção de soluções sustentáveis além do requisito legal.

Aproveitamento de água da chuva: caracteriza-se por sistema destinado à captação, filtragem, armazenamento e reutilização de águas pluviais para fins não potáveis, como limpeza, irrigação e descarga sanitária.

Aquecimento solar: caracteriza-se por sistema térmico que utiliza a radiação solar para aquecimento de água destinada ao uso na edificação, como sanitários, cozinhas ou outras demandas operacionais. O sistema é geralmente composto por coletores solares, reservatório térmico (boiler) e tubulações específicas.

SALA COMERCIAL/OFFICE ESTRUTURA

Concreto Armado: caracteriza-se pela utilização de sistema estrutural convencional constituído pela associação de concreto e armaduras de aço, formando elementos resistentes como pilares, vigas e lajes, responsáveis pela sustentação e estabilidade da edificação. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Concreto”.

Estrutura Metálica Galvanizada: caracteriza-se pela utilização de sistema estrutural constituído por elementos portantes em aço, tais como pilares, vigas e treliças, dimensionados para suportar as cargas atuantes na edificação. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Metálica”.

Alvenaria Estrutural: caracteriza-se por sistema construtivo no qual as próprias paredes da edificação exercem função resistente, sendo responsáveis pela absorção e transmissão das cargas verticais e, em determinados casos, das ações horizontais, dispensando o uso de estruturas convencionais independentes, como vigas e pilares. É executada com blocos específicos — de concreto, cerâmicos ou materiais equivalentes — assentados com argamassa e, quando necessário, associados a armaduras e grauteamento em pontos estratégicos, conferindo ao conjunto estabilidade, rigidez e desempenho estrutural adequado. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Alvenaria”.

Estrutura mista: caracteriza-se por sistema construtivo que combina perfis de aço estrutural e concreto armado, permitindo que ambos os materiais trabalhem solidariamente para suportar os esforços da edificação.

FACHADA

Fachada em pele de vidro/vidro laminado refletivo: caracteriza-se por sistema de fechamento externo de alto padrão, no qual os painéis de vidro são fixados por adesivos estruturais ou garras em subestrutura de alumínio oculta ou discreta. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Vidro”.

Revestimento em ACM (painel composto de alumínio): caracteriza-se pela aplicação de painéis compostos por chapas de alumínio com núcleo intermediário, utilizados no revestimento de superfícies externas. Apresenta acabamento uniforme, leveza, durabilidade e elevada resistência às intempéries, sendo amplamente empregado em fachadas contemporâneas.

Revestimento pétreo: caracterizado pela utilização de rochas naturais de elevada dureza, baixa porosidade e alta resistência, aplicadas em placas sobre superfícies externas ou internas da edificação. O acabamento polido é obtido por meio de processo abrasivo mecânico, que confere à pedra brilho intenso, superfície lisa e reduzida porosidade, resultando em elevado padrão estético e maior durabilidade. Incluem-se, ainda, revestimentos executados com rochas naturais

selecionadas que apresentem elevada dureza e padrão estético superior, podendo também abranger pedras naturais aplicadas em estado bruto, serrado ou levemente apicoado, como São Tomé, quartzito, miracema, ardósia e pedra mineira. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Granito”, “Mármore”, “Pedra de 1ª” e “Pedra de 2ª”.

Revestimento cerâmico esmaltado de alto desempenho: caracteriza-se pela utilização de placas cerâmicas de boa resistência e durabilidade, incluindo porcelanato e materiais equivalentes. Compreende tanto revestimentos de melhor qualidade quanto aqueles com pequenas variações de bitola, tonalidade ou desempenho, sem prejuízo de sua funcionalidade. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Cerâmica de 1ª” e “Cerâmica de 2ª”.

Revestimento texturizado sintético acrílico: caracteriza-se pela aplicação de acabamento à base de resinas acrílicas e cargas minerais, diretamente sobre o emboço ou reboco, conferindo proteção superficial e efeito estético. Pode apresentar acabamento liso ou texturizado, com relevo e pigmentação, proporcionando impermeabilidade, durabilidade e uniformidade visual. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Quartzcolor” e “Massa Corrida”.

Revestimento argamassado com pintura acrílica: caracteriza-se pelo acabamento tradicional de fachadas, com aplicação de camadas de argamassa (reboco) sobre a alvenaria, seguidas de selador e pintura à base de resina acrílica. Inclui também acabamentos mais simples, como pintura à base de cal (caiação) sobre o reboco, ou massa à base de resina acrílica (áreas externas) ou PVA (áreas internas), composta por cargas minerais e aditivos, utilizada para regularização e acabamento das superfícies. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Argamassa pintada”, “Reboco Caiado” e “Massa Corrida”.

Sem revestimento: caracteriza-se pela ausência de qualquer acabamento sobre a alvenaria estrutural ou de vedação da parede externa, deixando expostos blocos, tijolos ou concreto, sem aplicação de argamassa de regularização, pintura ou revestimentos cerâmicos, pétreos ou metálicos.

ESQUADRIAS

Alumínio anodizado: caracteriza-se por sistemas de fechamento de vãos, como janelas, portas e venezianas, utilizando perfis de alumínio submetidos ao processo eletroquímico de anodização, que confere resistência à corrosão e acabamento durável. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Alumínio”.

PVC: caracteriza-se por sistemas de fechamento de vãos, como janelas e portas, utilizando perfis de composto termoplástico reforçados internamente com aço galvanizado, garantindo resistência mecânica e durabilidade.

Ferro/metalon: caracteriza-se por sistemas de fechamento de vãos, como janelas, portas e grades, fabricados a partir de perfis de aço carbono laminados ou tubos de seção quadrada ou retangular (metalón). Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Ferro/Metalón”.

Vidro temperado estrutural: caracteriza-se por sistema de fechamento de vãos em que os painéis de vidro apresentam elevada resistência mecânica, podendo atuar como elemento principal da vedação e, em muitos casos, dispensar caixilhos metálicos robustos.

COBERTURA

Cobertura metálica termoacústica: caracteriza-se por sistema de cobertura constituído por duas chapas metálicas (geralmente aço galvanizado ou galvalume) que envolvem um núcleo isolante, como poliestireno expandido (EPS) ou poliuretano (PU), conferindo isolamento térmico e acústico à edificação. Apresenta leveza, durabilidade, resistência às intempéries e desempenho termoacústico superior em relação a coberturas convencionais. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Alumínio/Zinco”.

Laje impermeabilizada com proteção mecânica: caracteriza-se por cobertura plana em concreto sobre a qual são aplicadas camadas impermeabilizantes (como mantas asfálticas ou membranas), finalizadas com argamassa ou revestimento técnico que protege contra intempéries e tráfego. Garante estanqueidade, durabilidade e resistência a cargas superficiais, sendo indicada para áreas de circulação ou sobreposição de sistemas construtivos.

Cobertura em Fibrocimento comum: consiste na utilização de telhas fabricadas a partir da mistura de cimento e fibras, atualmente sintéticas ou minerais processadas, que apresentam, em geral, perfil ondulado ou estrutural. Incluem-se, ainda, as telhas de fibrocimento com perfil estrutural em forma de canal (“calha”). Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Calhetão” e “Amianto”.

Inexistente: caracteriza-se pela ausência total de qualquer elemento de fechamento superior na edificação, incluindo telhados, lajes de cobertura ou estruturas metálicas.

FORRO

Forro acústico modular: caracteriza-se por sistema de fechamento inferior de coberturas ou lajes, projetado para tratamento sonoro de ambientes, utilizando materiais de alta absorção, como painéis de fibra mineral ou placas de gesso perfuradas. Proporciona redução da reverberação, dissipação de ondas sonoras e conforto acústico.

Forro de gesso acartonado: caracteriza-se por sistema de fechamento interno composto por placas de gesso revestidas com papel-cartão, fixadas em estrutura metálica leve (aço galvanizado) suspensa. Permite superfícies lisas, execução de sancas, embutimento de iluminação e ocultamento de instalações prediais, com rapidez de montagem e menor geração de resíduos. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Especial”.

Laje aparente pintada: caracteriza-se pelo acabamento inferior da laje de concreto (maciça ou pré-moldada) exposta, sobre a qual se aplica diretamente selador e tinta. Proporciona acabamento funcional, proteção superficial e estética simples, mantendo a aparência da estrutura aparente. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Laje”.

Forro em PVC: caracteriza-se por revestimento interno composto por régua de policloreto de vinila (PVC), encaixadas e fixadas em estrutura de sustentação. Apresenta leveza, fácil manutenção, resistência à umidade e instalação rápida, sendo indicado para ambientes internos.

Sem forro: caracteriza-se pela ausência de qualquer elemento de fechamento ou acabamento sob a cobertura ou laje, deixando expostos o telhamento, o madeiramento ou a face bruta do concreto.

PAREDES INTERNAS DE ÁREAS IMPERMEABILIZADAS

Revestimento cerâmico esmaltado de alto desempenho: caracteriza-se pela utilização de placas cerâmicas de boa resistência e durabilidade, incluindo porcelanato e materiais equivalentes. Compreende tanto revestimentos de melhor qualidade quanto aqueles com pequenas variações de bitola, tonalidade ou desempenho, sem prejuízo de sua funcionalidade. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Cerâmica de 1ª” e “Cerâmica de 2ª”.

Revestimento pétreo (Granito): caracterizado pela utilização de rochas naturais de elevada dureza, baixa porosidade e alta resistência, aplicadas em placas sobre superfícies externas ou internas da edificação. O acabamento polido é obtido por meio de processo abrasivo mecânico, que confere à pedra brilho intenso, superfície lisa e reduzida porosidade, resultando em elevado padrão estético e maior durabilidade. Incluem-se, ainda, revestimentos executados com rochas naturais selecionadas que apresentem elevada dureza e padrão estético superior, podendo também abranger pedras naturais aplicadas em estado bruto, serrado ou levemente apicoado, como São Tomé, quartzito, miracema, ardósia e pedra mineira. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Granito”, “Mármore”, “Pedra de 1ª” e “Pedra de 2ª”.

Revestimento laminado compacto: caracteriza-se por painéis de alta densidade produzidos pela compressão de camadas de papel impregnadas com resinas termofixas (fenólicas e melamínicas) sob alta pressão e calor. Apresenta superfície lisa, resistente à umidade e fácil manutenção, sendo indicado para ambientes internos sujeitos a água ou desgaste. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Fórmica”.

Revestimento cimentado ou pintura epóxi: caracteriza-se por acabamentos aplicados sobre base de argamassa, com alta resistência química e mecânica. O cimentado consiste na mistura de cimento, areia e aditivos que forma superfície contínua e durável e a pintura epóxi uma resina que, após cura, cria película rígida, impermeável e de fácil limpeza. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Cimentado”.

Sem revestimento: caracteriza-se pela ausência de qualquer acabamento sobre a alvenaria estrutural ou de vedação no interior do ambiente, deixando blocos, tijolos ou concreto expostos, sem aplicação de argamassa de regularização, pintura ou outros revestimentos.

PAREDES INTERNAS DE ÁREAS NÃO IMPERMEABILIZADAS

Revestimento interno em gesso corrido/acabamento nivelado: caracteriza-se pela aplicação de camada de gesso em pasta sobre a alvenaria ou emboço, visando eliminar irregularidades e proporcionar superfície lisa e plana.

Revestimento argamassado com pintura acrílica: caracteriza-se pelo acabamento tradicional de fachadas, com aplicação de camadas de argamassa (reboco) sobre a alvenaria, seguidas de selador e pintura à base de resina acrílica. Inclui também acabamentos mais simples, como pintura à base de cal (caiação) sobre o reboco, ou massa à base de resina acrílica (áreas externas) ou PVA (áreas internas), composta por cargas minerais e aditivos, utilizada para regularização e acabamento das

superfícies. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Argamassa pintada”.

Divisórias em vidro temperado: caracterizam-se por sistemas de compartimentação interna autoportantes, utilizados para segmentar ambientes sem a necessidade de alvenaria convencional.

Divisórias em drywall: caracterizam-se por sistemas de vedação interna não estruturais, compostos por estrutura de perfis de aço galvanizado revestida com chapas de gesso pré-fabricadas em ambos os lados.

Sem revestimento: caracteriza-se pela ausência de qualquer acabamento sobre a alvenaria estrutural ou de vedação no interior do ambiente, deixando blocos, tijolos ou concreto expostos, sem aplicação de argamassa de regularização, pintura ou outros revestimentos.

PISO

Porcelanato técnico de alto desempenho: caracteriza-se pela utilização de placas cerâmicas de boa resistência e durabilidade, incluindo porcelanato e materiais equivalentes. Compreende tanto revestimentos de melhor qualidade quanto aqueles com pequenas variações de bitola, tonalidade ou desempenho, sem prejuízo de sua funcionalidade. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Cerâmica de 1ª” e “Cerâmica de 2ª”.

Granito natural polido: caracterizado pela utilização de rochas naturais de elevada dureza, baixa porosidade e alta resistência, aplicadas em placas sobre superfícies externas ou internas da edificação. O acabamento polido é obtido por meio de processo abrasivo mecânico, que confere à pedra brilho intenso, superfície lisa e reduzida porosidade, resultando em elevado padrão estético e maior durabilidade. Incluem-se, ainda, revestimentos executados com rochas naturais selecionadas que apresentem elevada dureza e padrão estético superior, podendo também abranger pedras naturais aplicadas em estado bruto, serrado ou levemente apicoado, como São Tomé, quartzito, miracema, ardósia e pedra mineira. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Granito”, “Mármore”, “Pedra de 1ª” e “Pedra de 2ª”.

Piso elevado técnico (estruturado em aço e placas removíveis): caracteriza-se por sistema de pavimentação suspensa, composto por placas modulares removíveis apoiadas sobre pedestais reguláveis, criando um vão livre (entre-piso) destinado à passagem de instalações.

Piso vinílico homogêneo: caracteriza-se por revestimento formado por mistura de resinas de PVC, plastificantes, minerais e pigmentos, constituindo massa única e uniforme em toda a espessura. Diferencia-se dos pisos heterogêneos por manter cor e padrão mesmo após desgaste superficial. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Pavflex”.

Cimento queimado/polido: caracteriza-se por acabamento monolítico aplicado sobre o contrapiso a partir de argamassa de cimento e areia, sem juntas ou com juntas de dilatação técnicas. O queimado consiste na aplicação de cimento em pó sobre a massa úmida, alisada manualmente. O polido recebe tratamento mecânico com abrasivos e politrizes para brilho vítreo e selagem da porosidade. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Cimentado”.

Carpete em placa modular: caracteriza-se por revestimento têxtil de alto desempenho, composto por módulos quadrados fixados ao contrapiso ou sobre piso elevado por meio de adesivos que permitem remoção sem danos. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Carpete”.

Sem revestimento: caracteriza-se pela ausência de qualquer camada de acabamento sobre a laje de concreto ou contrapiso bruto, deixando a superfície irregular, porosa e com agregados expostos (areia e brita), sem queima, polimento ou assentamento de peças cerâmicas, pétreas ou metálicas.

EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURA

Elevador social: sistema eletromecânico ou hidráulico destinado ao transporte vertical de pessoas entre os diferentes níveis ou pavimentos de uma edificação, podendo ser instalado no interior ou exterior da unidade comercial.

Elevador de serviço: sistema motorizado de transporte vertical destinado prioritariamente à movimentação de cargas, mobiliários ou prestadores de serviços, preservando a funcionalidade do elevador social.

Gerador de emergência: caracteriza-se por sistema autônomo de geração de energia elétrica, destinado a suprir cargas essenciais da edificação em caso de interrupção do fornecimento pela rede pública. O sistema é geralmente composto por grupo gerador, quadro de transferência automática e demais componentes necessários à sua operação segura.

Sistema de ar-condicionado: central com infraestrutura de climatização unificada, projetada para atender múltiplos ambientes ou grandes vãos a partir de uma única central de processamento de frio.

Infraestrutura para ar-condicionado split: preparação técnica prévia realizada durante a construção da edificação, visando à instalação futura de unidades individuais de climatização. Sistema de automação predial (controle de acesso, iluminação, CFTV): conjunto de tecnologias que permite o controle, monitoramento e gerenciamento centralizado dos subsistemas da edificação. Coworking ou salas de reunião compartilhadas: áreas comuns do condomínio, projetadas e mobiliadas para atividades laborais, reuniões ou estudos individuais e coletivos.

Auditório condominial: é definido como um espaço edificado de uso comum, projetado especificamente para a realização de assembleias, palestras, treinamentos e eventos corporativos.

Bicicletário: área comum do condomínio destinada ao armazenamento seguro e organizado de bicicletas.

Estacionamento privativo: é definido como a área vinculada à unidade autônoma (apartamento ou sala) destinada à guarda de veículos de uso exclusivo do proprietário ou locatário.

Estação de recarga veicular elétrica: caracteriza-se por infraestrutura fixa destinada ao abastecimento/alimentação de veículos elétricos ou híbridos plug-in, instalada em áreas de estacionamento da residência ou condomínio.

Energia fotovoltaica: caracteriza-se por sistema de geração de energia elétrica a partir da radiação solar, por meio de células semicondutoras, instalado de forma fixa na edificação e conectado à rede elétrica (on-grid) ou com armazenamento em baterias (off-grid ou híbrido). O sistema é composto,

em geral, por módulos fotovoltaicos, inversores, estruturas de fixação e demais componentes elétricos necessários ao seu funcionamento.

Aproveitamento de água da chuva: caracteriza-se por sistema destinado à captação, filtragem, armazenamento e reutilização de águas pluviais para fins não potáveis, como limpeza, irrigação e descarga sanitária.

Aquecimento solar: caracteriza-se por sistema térmico que utiliza a radiação solar para aquecimento de água destinada ao uso na edificação, como sanitários, cozinhas ou outras demandas operacionais. O sistema é geralmente composto por coletores solares, reservatório térmico (boiler) e tubulações específicas.

LOJA COMERCIAL

ESTRUTURA

Estrutura em Concreto Armado: caracteriza-se pela utilização de sistema estrutural convencional constituído pela associação de concreto e armaduras de aço, formando elementos resistentes como pilares, vigas e lajes, responsáveis pela sustentação e estabilidade da edificação. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Concreto”.

Estrutura Metálica Galvanizada: caracteriza-se pela utilização de sistema estrutural constituído por elementos portantes em aço, tais como pilares, vigas e treliças, dimensionados para suportar as cargas atuantes na edificação. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Metálica”.

Alvenaria Estrutural: caracteriza-se por sistema construtivo no qual as próprias paredes da edificação exercem função resistente, sendo responsáveis pela absorção e transmissão das cargas verticais e, em determinados casos, das ações horizontais, dispensando o uso de estruturas convencionais independentes, como vigas e pilares. É executada com blocos específicos — de concreto, cerâmicos ou materiais equivalentes — assentados com argamassa e, quando necessário, associados a armaduras e grauteamento em pontos estratégicos, conferindo ao conjunto estabilidade, rigidez e desempenho estrutural adequado. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Alvenaria” e “Madeira”.

Estrutura mista: caracteriza-se por sistema construtivo que combina perfis de aço estrutural e concreto armado, permitindo que ambos os materiais trabalhem solidariamente para suportar os esforços da edificação.

FACHADA

Vitrine ampla com vidro laminado temperado: caracteriza-se como elemento de fechamento frontal da unidade comercial, destinado à exposição de produtos e à integração visual com o logradouro público ou áreas comuns (como corredores de shopping). É composta por painéis de vidro temperado laminado, formados por duas ou mais lâminas unidas por película de PVB (Polivinil Butiral), conferindo maior segurança e desempenho. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Vidro”.

Revestimento em ACM: caracteriza-se pela aplicação de painéis compostos por chapas de alumínio com núcleo intermediário, utilizados no revestimento de superfícies externas. Apresenta

acabamento uniforme, leveza, durabilidade e elevada resistência às intempéries, sendo amplamente empregado em fachadas contemporâneas.

Revestimento pétreo: caracterizado pela utilização de rochas naturais de elevada dureza, baixa porosidade e alta resistência, aplicadas em placas sobre superfícies externas ou internas da edificação. O acabamento polido é obtido por meio de processo abrasivo mecânico, que confere à pedra brilho intenso, superfície lisa e reduzida porosidade, resultando em elevado padrão estético e maior durabilidade. Incluem-se, ainda, revestimentos executados com rochas naturais selecionadas que apresentem elevada dureza e padrão estético superior, podendo também abranger pedras naturais aplicadas em estado bruto, serrado ou levemente apicoado, como São Tomé, quartzito, miracema, ardósia e pedra mineira. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Granito”, “Mármore”, “Pedra de 1ª” e “Pedra de 2ª”.

Revestimento cerâmico esmaltado de alto desempenho: caracteriza-se pela utilização de placas cerâmicas de boa resistência e durabilidade, incluindo porcelanato e materiais equivalentes. Compreende tanto revestimentos de melhor qualidade quanto aqueles com pequenas variações de bitola, tonalidade ou desempenho, sem prejuízo de sua funcionalidade. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Cerâmica de 1ª” e “Cerâmica de 2ª”.

Revestimento texturizado sintético acrílico: caracteriza-se pela aplicação de acabamento à base de resinas acrílicas e cargas minerais, diretamente sobre o emboço ou reboco, conferindo proteção superficial e efeito estético. Pode apresentar acabamento liso ou texturizado, com relevo e pigmentação, proporcionando impermeabilidade, durabilidade e uniformidade visual. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Quartzcolor”.
Revestimento argamassado com pintura acrílica: caracteriza-se pelo acabamento tradicional de fachadas, com aplicação de camadas de argamassa (reboco) sobre a alvenaria, seguidas de selador e pintura à base de resina acrílica. Inclui também acabamentos mais simples, como pintura à base de cal (caiação) sobre o reboco, ou massa à base de resina acrílica (áreas externas) ou PVA (áreas internas), composta por cargas minerais e aditivos, utilizada para regularização e acabamento das superfícies. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Massa Corrida”, “Argamassa pintada” e “Reboco Caiado”.

Sem revestimento: caracteriza-se pela ausência de qualquer acabamento sobre a alvenaria estrutural ou de vedação da parede externa, deixando expostos blocos, tijolos ou concreto, sem aplicação de argamassa de regularização, pintura ou revestimentos cerâmicos, pétreos ou metálicos.

ESQUADRIAS

Alumínio anodizado: caracteriza-se por sistemas de fechamento de vãos, como janelas, portas e venezianas, utilizando perfis de alumínio submetidos ao processo eletroquímico de anodização, que confere resistência à corrosão e acabamento durável. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Alumínio”.

PVC: caracterizam-se por sistemas de fechamento de vãos, como portas e janelas, que utilizam perfis de policloreto de vinila (PVC) reforçados internamente com aço galvanizado, garantindo resistência mecânica e durabilidade.

Ferro/metalon: caracteriza-se por sistemas de fechamento de vãos, como janelas, portas e grades, fabricados a partir de perfis de aço carbono laminados ou tubos de seção quadrada ou retangular (metalón). Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Ferro/Metalón”.

Vidro temperado estrutural: caracteriza-se por sistema de fechamento de vãos em que os painéis de vidro apresentam elevada resistência mecânica, podendo atuar como elemento principal da vedação e, em muitos casos, dispensar caixilhos metálicos robustos.

COBERTURA

Cobertura metálica termoacústica: caracteriza-se por sistema de cobertura constituído por duas chapas metálicas (geralmente aço galvanizado ou galvalume) que envolvem um núcleo isolante, como poliestireno expandido (EPS) ou poliuretano (PU), conferindo isolamento térmico e acústico à edificação. Apresenta leveza, durabilidade, resistência às intempéries e desempenho termoacústico superior em relação a coberturas convencionais.

Laje impermeabilizada com proteção mecânica: caracteriza-se por cobertura plana em concreto sobre a qual são aplicadas camadas impermeabilizantes (como mantas asfálticas ou membranas), finalizadas com argamassa ou revestimento técnico que protege contra intempéries e tráfego. Garante estanqueidade, durabilidade e resistência a cargas superficiais, sendo indicada para áreas de circulação ou sobreposição de sistemas construtivos.

Cobertura em Fibrocimento comum: consiste na utilização de telhas fabricadas a partir da mistura de cimento e fibras, atualmente sintéticas ou minerais processadas, que apresentam, em geral, perfil ondulado ou estrutural. Incluem-se, ainda, as telhas de fibrocimento com perfil estrutural em forma de canal (“calha”). Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Calhetão”, “Alumínio/Zinco” e “Amianto”.

Inexistente: caracteriza-se pela ausência total de qualquer elemento de fechamento superior na edificação, como telhados, lajes de cobertura ou estruturas metálicas.

FORRO

Forro acústico modular: caracteriza-se por sistema de fechamento inferior de coberturas ou lajes, projetado para tratamento sonoro de ambientes, utilizando materiais de alta absorção, como painéis de fibra mineral ou placas de gesso perfuradas. Proporciona redução da reverberação, dissipação de ondas sonoras e conforto acústico. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Especial”.

Forro de gesso acartonado: caracteriza-se por sistema de fechamento interno composto por placas de gesso revestidas com papel-cartão, fixadas em estrutura metálica leve (aço galvanizado) suspensa. Permite superfícies lisas, execução de sancas, embutimento de iluminação e ocultamento de instalações prediais, com rapidez de montagem e menor geração de resíduos.

Laje aparente pintada: caracteriza-se pelo acabamento inferior da laje de concreto (maciça ou pré-moldada) exposta, sobre a qual se aplica diretamente selador e tinta. Proporciona acabamento funcional, proteção superficial e estética simples, mantendo a aparência da estrutura aparente.

Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Laje”.

Forro em PVC: caracteriza-se por revestimento interno composto por régua de policloreto de vinila (PVC), encaixadas e fixadas em estrutura de sustentação. Apresenta leveza, fácil manutenção, resistência à umidade e instalação rápida, sendo indicado para ambientes internos.

Sem forro: caracteriza-se pela ausência de qualquer elemento de fechamento ou acabamento sob a cobertura ou laje, deixando expostos o telhamento, o madeiramento ou a face bruta do concreto.

PAREDES INTERNAS DE ÁREAS IMPERMEABILIZADAS

Revestimento cerâmico esmaltado de alto desempenho: caracteriza-se pela utilização de placas cerâmicas de boa resistência e durabilidade, incluindo porcelanato e materiais equivalentes. Compreende tanto revestimentos de melhor qualidade quanto aqueles com pequenas variações de bitola, tonalidade ou desempenho, sem prejuízo de sua funcionalidade. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Cerâmica de 1ª” e “Cerâmica de 2ª”.

Revestimento pétreo: caracterizado pela utilização de rochas naturais de elevada dureza, baixa porosidade e alta resistência, aplicadas em placas sobre superfícies externas ou internas da edificação. O acabamento polido é obtido por meio de processo abrasivo mecânico, que confere à pedra brilho intenso, superfície lisa e reduzida porosidade, resultando em elevado padrão estético e maior durabilidade. Incluem-se, ainda, revestimentos executados com rochas naturais selecionadas que apresentem elevada dureza e padrão estético superior, podendo também abranger pedras naturais aplicadas em estado bruto, serrado ou levemente apicoado, como São Tomé, quartzito, miracema, ardósia e pedra mineira. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Granito”, “Ardósia” e “Mármore”

Revestimento laminado compacto: caracteriza-se por painéis de alta densidade produzidos pela compressão de camadas de papel impregnadas com resinas termofixas (fenólicas e melamínicas) sob alta pressão e calor. Apresenta superfície lisa, resistente à umidade e fácil manutenção, sendo indicado para ambientes internos sujeitos a água ou desgaste. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Fórmica”.

Revestimento cimentado ou pintura epóxi: caracteriza-se por acabamentos aplicados sobre base de argamassa, com alta resistência química e mecânica. O cimentado consiste na mistura de cimento, areia e aditivos que forma superfície contínua e durável e a pintura epóxi uma resina que, após cura, cria película rígida, impermeável e de fácil limpeza. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Cimentado”.

Sem revestimento: caracteriza-se pela ausência de qualquer acabamento sobre a alvenaria estrutural ou de vedação no interior do ambiente, deixando blocos, tijolos ou concreto expostos, sem aplicação de argamassa de regularização, pintura ou outros revestimentos.

PAREDES INTERNAS DE ÁREAS NÃO IMPERMEABILIZADAS

Revestimento interno em gesso corrido/acabamento nivelado: caracteriza-se pela aplicação de camada de gesso em pasta sobre a alvenaria ou emboço, visando eliminar irregularidades e proporcionar superfície lisa e plana.

Revestimento argamassado com pintura acrílica: caracteriza-se pelo acabamento tradicional de fachadas, com aplicação de camadas de argamassa (reboco) sobre a alvenaria, seguidas de selador e pintura à base de resina acrílica. Inclui também acabamentos mais simples, como pintura à base de cal (caiação) sobre o reboco, ou massa à base de resina acrílica (áreas externas) ou PVA (áreas internas), composta por cargas minerais e aditivos, utilizada para regularização e acabamento das superfícies. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Massa Corrida”, “Argamassa pintada” e “Reboco Caiado”.

Divisórias em vidro temperado: caracterizam-se por sistemas de compartimentação interna autoportantes, utilizados para segmentar ambientes sem a necessidade de alvenaria convencional.

Divisórias em drywall: caracterizam-se por sistemas de vedação interna não estruturais, compostos por estrutura de perfis de aço galvanizado revestida com chapas de gesso pré-fabricadas em ambos os lados.

Sem revestimento: caracteriza-se pela ausência de qualquer acabamento sobre a alvenaria estrutural ou de vedação no interior do ambiente, deixando blocos, tijolos ou concreto expostos, sem aplicação de argamassa de regularização, pintura ou outros revestimentos.

PISO

Porcelanato técnico antiderrapante: caracteriza-se por revestimento cerâmico de massa única (sem esmalte), com elevado coeficiente de atrito, adequado para áreas de circulação e maior segurança ao tráfego. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Cerâmica de 1ª”.

Granito flameado: caracterizado pela utilização de rochas naturais de elevada dureza, baixa porosidade e alta resistência, aplicadas em placas sobre superfícies externas ou internas da edificação. O acabamento polido é obtido por meio de processo abrasivo mecânico, que confere à pedra brilho intenso, superfície lisa e reduzida porosidade, resultando em elevado padrão estético e maior durabilidade. Incluem-se, ainda, revestimentos executados com rochas naturais selecionadas que apresentem elevada dureza e padrão estético superior, podendo também abranger pedras naturais aplicadas em estado bruto, serrado ou levemente apicoado, como São Tomé, quartzito, miracema, ardósia e pedra mineira. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Granito”, “Mármore”, “Pedra de 1ª” e “Pedra de 2ª”.

Piso vinílico comercial: caracteriza-se pela utilização de revestimentos resilientes, especialmente pisos vinílicos produzidos a partir de PVC, plastificantes e cargas minerais, conferindo flexibilidade, resistência ao desgaste e facilidade de manutenção. Inclui também pisos em madeira natural (tacos ou tábuas), com acabamento básico ou proteção por resinas (como sinteco ou similares), bem como pisos vinílicos em mantas ou placas (paviflex/pavflex), admitindo padrão simples ou intermediário e variações naturais de uso. Consideram-se nesta categoria os imóveis cadastrados como “Taco comum”, “Taco sintecado”, “Pavflex” e “Madeira”.

Piso epóxi: caracteriza-se por revestimento de alto desempenho à base de resina termofixa que, ao reagir com agente endurecedor, forma uma camada contínua, rígida e de elevada resistência sobre a base de concreto.

Cimento queimado/polido: caracteriza-se por acabamento monolítico aplicado sobre o contrapiso a partir de argamassa de cimento e areia, sem juntas ou com juntas de dilatação técnicas. O

queimado consiste na aplicação de cimento em pó sobre a massa úmida, alisada manualmente. O polido recebe tratamento mecânico com abrasivos e politrizes para brilho vítreo e selagem da porosidade. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Cimentado”.

Cerâmica esmaltada: caracteriza-se por revestimento composto por base argilosa (biscoito) recoberta por camada de esmalte impermeável, responsável pelas cores, texturas e proteção superficial. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Cerâmica de 2º”.

Sem revestimento: caracteriza-se pela ausência de qualquer camada de acabamento sobre a laje de concreto ou contrapiso bruto, deixando a superfície irregular, porosa e com agregados expostos (areia e brita), sem queima, polimento ou assentamento de peças cerâmicas, pétreas ou metálicas.

EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURA

Vitrine ampla/pé-direito duplo: caracteriza-se por configuração arquitetônica de fachada comercial em que a área de exposição frontal acompanha a altura livre da edificação, superior ao padrão usual, proporcionando maior visibilidade e integração visual com o espaço externo.

Mezanino funcional: caracteriza-se por pavimento intermediário que subdivide parcialmente a altura de um ambiente com pé-direito elevado, sem configurar um novo pavimento completo, destinado à ampliação da área útil.

Depósito ou estoque dedicado: caracteriza-se por área ou compartimento específico da edificação destinado ao armazenamento organizado de mercadorias, insumos ou materiais, com função distinta da área de atendimento ao público.

Cortina de ar/climatização: caracteriza-se por equipamento de ventilação mecânica instalado sobre aberturas, que cria uma barreira de ar em alta velocidade, contribuindo para a manutenção da temperatura interna e a proteção contra poeira e insetos.

Doca de carga leve: caracteriza-se por plataforma de transbordo destinada à movimentação de mercadorias entre veículos de pequeno porte (vans, VUCs e similares) e o piso interno da edificação.

Iluminação embutida: caracteriza-se por sistema de luminárias instaladas em forros ou superfícies rebaixadas, com a face nivelada ao plano do acabamento, proporcionando integração estética e distribuição uniforme da luz.

Sinalização acessível e tátil: caracteriza-se pelo conjunto de elementos fixos destinados à orientação e acessibilidade de pessoas com deficiência visual ou mobilidade reduzida, incluindo pisos táteis, placas indicativas e recursos similares.

Gerador de emergência: caracteriza-se por sistema autônomo de geração de energia elétrica destinado ao atendimento de cargas essenciais em caso de interrupção do fornecimento pela rede pública.

Estação de recarga veicular elétrica: caracteriza-se por infraestrutura fixa destinada ao abastecimento/alimentação de veículos elétricos ou híbridos plug-in, instalada em áreas de estacionamento da residência ou condomínio.

Energia fotovoltaica: caracteriza-se por sistema de geração de energia elétrica a partir da radiação solar, por meio de células semicondutoras, instalado de forma fixa na edificação e conectado à rede

elétrica (on-grid) ou com armazenamento em baterias (off-grid ou híbrido). O sistema é composto, em geral, por módulos fotovoltaicos, inversores, estruturas de fixação e demais componentes elétricos necessários ao seu funcionamento.

Estacionamento frontal ou recuado: caracteriza-se por área localizada entre o alinhamento do logradouro e a fachada da edificação, destinada à parada e guarda de veículos.

Aproveitamento de água da chuva: caracteriza-se por sistema destinado à captação, filtragem, armazenamento e reutilização de águas pluviais para fins não potáveis, como limpeza, irrigação e descarga sanitária.

GALPÃO INDUSTRIAL / LOGÍSTICO

Estrutura Metálica Galvanizada: caracteriza-se pela utilização de sistema estrutural constituído por elementos portantes em aço, tais como pilares, vigas e treliças, dimensionados para suportar as cargas atuantes na edificação. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Metálica”

Estrutura em concreto pré-moldado: caracteriza-se por sistema construtivo composto por elementos estruturais (pilares, vigas, terças e lajes) produzidos previamente em ambiente industrial ou em canteiros especializados, com controle tecnológico, e posteriormente transportados e montados no local da edificação. Apresenta padronização, rapidez de execução e elevada resistência estrutural.

Estrutura mista (aço + concreto): caracteriza-se por sistema construtivo que combina perfis de aço estrutural e concreto armado, permitindo que ambos os materiais trabalhem solidariamente para suportar os esforços da edificação.

Estrutura em concreto armado moldado in loco: caracteriza-se por sistema construtivo no qual os elementos estruturais (fundações, pilares, vigas e lajes) são executados diretamente no local da obra, mediante a associação de concreto e armaduras de aço, que atuam de forma complementar na resistência aos esforços de compressão e tração. Trata-se do sistema construtivo convencional mais difundido, com elevada versatilidade e adaptabilidade a diferentes tipologias de edificação. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Concreto”.

Estrutura em alvenaria portante: Caracteriza-se por um sistema construtivo no qual as próprias paredes da edificação exercem função estrutural, suportando as cargas provenientes de lajes, coberturas, utilização e do peso próprio, transmitindo-as diretamente às fundações. Dispensa o uso de vigas e pilares convencionais, apresentando racionalização construtiva e integração entre vedação e estrutura. Geralmente é executada com blocos ou tijolos de maior resistência mecânica, dimensionados para suportar esforços verticais e horizontais, garantindo a estabilidade da edificação. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Alvenaria”.

Estrutura em madeira: caracteriza-se pela utilização de sistema estrutural composto por elementos portantes em madeira natural de elevada densidade, tais como troncos, vigas e pilares, responsáveis pela sustentação e estabilidade da edificação. O sistema é executado com peças de madeira maciça, geralmente serradas ou roliças, podendo apresentar diferentes níveis de beneficiamento, desde formas mais rústicas até soluções com maior grau de encaixe e acabamento, como nas construções do tipo enxaimel. Os elementos estruturais atuam na absorção das cargas verticais e horizontais,

podendo ser associados a sistemas de vedação diversos. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Madeira”.

FACHADA

Painel metálico termoacústico (sanduíche): caracteriza-se por sistema de fechamento de fachadas composto por painéis industrializados formados por três camadas: duas chapas metálicas externas (geralmente em aço galvanizado ou galvalume) e um núcleo isolante de alta densidade, responsável pelo desempenho térmico e acústico. Apresenta elevada estanqueidade, rapidez de montagem e eficiência no controle de temperatura e ruído.

Painel pré-moldado de concreto: caracteriza-se por elemento construtivo industrializado, utilizado como vedação ou componente estrutural, produzido em concreto armado ou protendido e posteriormente montado na edificação. Apresenta elevada resistência, padronização e rapidez de execução, podendo dispensar revestimentos adicionais ou receber acabamentos superficiais. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação simplificada “Tijolo à vista”.

Alvenaria de bloco de concreto rebocada e pintada: caracteriza-se por sistema de vedação vertical executado com blocos de concreto assentados com argamassa, amplamente utilizado em edificações comerciais e industriais. O acabamento consiste na aplicação de revestimento tradicional em argamassa (chapisco, emboço e reboco), seguido de selador e pintura com tintas à base de resinas acrílicas ou similares. Incluem-se, ainda, acabamentos mais simples com pintura à base de cal (caiação) sobre o reboco. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação simplificada “Argamassa pintada” e “Reboco caiado”.

Chapas metálicas simples: caracterizam-se pelo fechamento lateral ou frontal de edificações por meio de folhas de aço galvanizado, galvalume ou alumínio, fixadas diretamente sobre a estrutura secundária (terças e longarinas). Diferem-se dos painéis termoacústicos por não possuírem núcleo isolante.

Alvenaria sem reboco: caracteriza-se por paredes de vedação ou estruturais que não receberam revestimento de argamassa (emboço e reboco), mantendo a alvenaria e as juntas de assentamento totalmente expostas

Sem fechamento (meia parede ou aberto): caracteriza edificações em que a estrutura principal (pilares e cobertura) está presente, mas o perímetro não possui vedação completa até o teto, deixando vãos parcialmente abertos.

PORTAS E JANELAS

Portas metálicas de enrolar automatizadas: caracterizam-se por sistemas de fechamento vertical compostos por lâminas articuladas em aço galvanizado ou galvalume, que se enrolam em um eixo superior acionado por motor elétrico. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Alumínio”.

Portas metálicas de correr: caracterizam-se por sistemas de fechamento horizontal constituídos por folhas de aço ou metalon que se deslocam lateralmente sobre trilhos, permitindo abertura e fechamento sem ocupar área adicional frontal.

Portas de madeira ou chapa simples: caracterizam-se por esquadrias de baixa a média complexidade construtiva, usualmente empregadas em ambientes internos ou edificações de padrão construtivo popular. Compreendem portas em madeira natural ou com beneficiamento simplificado, preservando em grande parte as características originais da matéria-prima, com acabamento básico ou intermediário, bem como portas em chapa simples. Admitem variações naturais de textura, tonalidade e acabamento, sem exigir padronização rigorosa ou detalhamento elaborado, não alcançando elevado grau de sofisticação técnica ou estética. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Madeira rústica” e “Madeira Trabalhada”.

Janelas de alumínio ou basculantes metálicas: compreendem esquadrias padronizadas, geralmente adquiridas em série, com funcionalidade básica e durabilidade variável conforme o material. Incluem janelas de alumínio e basculantes metálicos em aço ou metalon. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Ferro/Metalon”.

Sem esquadrias: caracteriza edificações ou pavimentos cujos vãos de portas e janelas permanecem abertos na alvenaria ou estrutura, sem a instalação de marcos, contra-marcos, vidros ou folhas de fechamento.

COBERTURA

Telha sanduíche termoacústica: caracteriza-se por sistema de cobertura constituído por duas chapas metálicas (geralmente aço galvanizado ou galvalume) que envolvem um núcleo isolante, como poliestireno expandido (EPS) ou poliuretano (PU), conferindo isolamento térmico e acústico à edificação. Apresenta leveza, durabilidade, resistência às intempéries e desempenho termoacústico superior em relação a coberturas convencionais.

Cobertura metálica galvanizada: caracteriza-se por telhas formadas por chapas de aço revestidas com liga de alumínio e zinco, aplicadas diretamente sobre a estrutura do telhado, sem o uso de núcleos isolantes. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Alumínio/Zinco”.

Telha translúcida (iluminação zenital parcial): caracteriza-se por sistema de iluminação natural obtido por meio da utilização de telhas translúcidas intercaladas com elementos de cobertura opacos, permitindo a entrada de luz solar direta no interior da edificação. Aplica-se como solução parcial de iluminação zenital, contribuindo para a redução do consumo de energia elétrica durante o período diurno. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Acrílico”.

Telha cerâmica esmaltada: caracteriza-se por peças cerâmicas de formato curvo (capa e bica) submetidas à aplicação de esmalte vítreo antes da queima, resultando em superfície impermeável, com brilho e variedade de cores. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Telha de cerâmica colonial 2,0” e “Telha cerâmica rústica ou francesa”.

Telha fibrocimento comum: caracterizada pela utilização de telhas produzidas a partir da mistura de cimento e fibras (atualmente sintéticas ou minerais processadas), geralmente com perfil ondulado ou estrutural. Incluem-se, ainda, as telhas de fibrocimento com perfil estrutural em forma

de canal (“calha”). Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com as classificações “Calhetão” e “Amianto”.

Cobertura em laje impermeabilizada: caracteriza-se por cobertura plana em concreto sobre a qual são aplicadas camadas impermeabilizantes (como mantas asfálticas ou membranas), finalizadas com argamassa ou revestimento técnico que protege contra intempéries e tráfego. Garante estanqueidade, durabilidade e resistência a cargas superficiais, sendo indicada para áreas de circulação ou sobreposição de sistemas construtivos.

Inexistente: caracteriza-se pela ausência total de qualquer elemento de fechamento superior na edificação, incluindo telhados, lajes de cobertura ou estruturas metálicas.

PISO

Piso industrial de concreto polido com endurecedor superficial: caracteriza-se por sistema de pavimentação de alto desempenho, executado em concreto com tratamento superficial por meio de endurecedores químicos ou minerais, seguido de polimento mecânico. É projetado para suportar cargas elevadas e tráfego intenso, como circulação de empilhadeiras e equipamentos logísticos, apresentando elevada resistência à abrasão e durabilidade.

Piso de concreto armado com acabamento desempenado: caracteriza-se por sistema de pavimentação executado em concreto com armadura de aço (telas ou barras), destinado a absorver esforços de tração e garantir resistência estrutural a cargas elevadas. O acabamento desempenado consiste no nivelamento e alisamento da superfície com desempenadeiras, resultando em textura levemente áspera ou fosca, adequada para maior aderência e uso funcional. Consideram-se enquadrados nesta categoria os imóveis que constem no Cadastro Imobiliário com a classificação “Cimentado”.

Piso epóxi industrial: caracteriza-se por revestimento de alto desempenho à base de resina termofixa que, ao reagir com agente endurecedor, forma uma camada contínua, rígida e de elevada resistência sobre a base de concreto. É indicado para ambientes com alta exigência de durabilidade, resistência química e facilidade de limpeza.

Piso intertravado de concreto: caracteriza-se por sistema de pavimentação composto por blocos de concreto pré-fabricados, assentados sobre camada de areia ou pó de pedra, com travamento por atrito lateral entre as peças, dispensando o uso de argamassa. Apresenta boa capacidade de distribuição de cargas, facilidade de manutenção e possibilidade de remoção e reaproveitamento das peças.

Piso cerâmico comercial: caracteriza-se pela utilização de placas cerâmicas destinadas a suportar tráfego moderado a intenso de pessoas, apresentando resistência mecânica, durabilidade e facilidade de manutenção compatíveis com ambientes comerciais. Compreende tanto os revestimentos de alto desempenho, como o porcelanato e cerâmicas de primeira qualidade, com maior uniformidade dimensional (bitola), homogeneidade de tonalidade e elevada resistência ao desgaste, quanto aqueles de desempenho intermediário ou inferior, que podem apresentar variações de tonalidade, calibre, acabamento superficial ou resistência, sem prejuízo de sua funcionalidade. Incluem-se, ainda, materiais cerâmicos com diferentes níveis de acabamento (esmaltado, acetinado ou rústico), desde que adequados ao uso como piso e compatíveis com a finalidade comercial ou similar. Consideram-se nesta categoria os imóveis cadastrados como “Cerâmica de 1ª” e “Cerâmica de 2ª”.

Piso de brita compactada: caracteriza-se pelo espalhamento e compactação mecânica de pedra britada diretamente sobre o solo previamente nivelado e compactado, formando superfície permeável e de acabamento simples.

Sem revestimento: caracteriza-se pela ausência de qualquer camada de acabamento sobre a laje de concreto ou contrapiso bruto, deixando a superfície irregular, porosa e com agregados expostos (areia e brita), sem queima, polimento ou assentamento de peças cerâmicas, pétreas ou metálicas.

EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURA

Docas de carga e descarga: caracterizam-se por plataformas elevadas destinadas à interface entre o piso da edificação e a carroceria de veículos de transporte, como caminhões e carretas, permitindo operações eficientes de embarque e desembarque de mercadorias. São projetadas para otimizar o fluxo logístico, garantindo segurança e agilidade nas operações.

Mezanino administrativo: caracteriza-se por estrutura intermediária, autoportante ou integrada à estrutura principal da edificação, posicionada entre o piso térreo e a cobertura, destinada à ampliação de área útil para atividades administrativas ou operacionais.

Ventilação natural cruzada/exaustores eólicos: caracteriza-se por conjunto de equipamentos projetados para controle térmico de ambientes com grande volume de ar e elevadas cargas térmicas, podendo operar de forma centralizada ou modular. Incluem-se neste sistema os Sistemas de expansão indireta (chillers) que utilizam água gelada como fluido térmico, com central de resfriamento e unidades internas (fancoils) para distribuição do ar; os Sistemas VRF/VRV que permitem a conexão de múltiplas unidades internas a uma única condensadora, com controle individualizado por ambientes; os Climatizadores evaporativos que utilizam a evaporação da água para resfriamento do ar, com renovação contínua e baixo consumo energético e a Rede de dutos que são estruturas destinadas à condução e distribuição uniforme do ar climatizado.

Gerador de emergência: caracteriza-se por sistema autônomo de geração de energia elétrica, destinado a suprir cargas essenciais da edificação em caso de interrupção do fornecimento pela rede pública. O sistema é geralmente composto por grupo gerador, quadro de transferência automática e demais componentes necessários à sua operação segura.

Sistema de iluminação natural (zenital ou shed): caracteriza-se por solução construtiva que utiliza aberturas na cobertura para promover a entrada de luz natural no interior da edificação, contribuindo para eficiência energética e conforto ambiental. Incluem-se neste sistema a Shed (dente de serra): cobertura com inclinações assimétricas, cuja face envidraçada ou translúcida é orientada para captação de luz difusa, reduzindo a incidência direta de calor; a Domus (claraboias): elementos em forma de cúpula ou prismáticos, geralmente em acrílico ou policarbonato, instalados sobre aberturas na cobertura; a Lanternim iluminante: estrutura elevada na cobertura que permite simultaneamente iluminação natural e ventilação e Telhas translúcidas contínuas: faixas de material translúcido, como policarbonato, aplicadas de forma contínua na cobertura para ampliação da entrada de luz.

Piso permeável em áreas externas: sistema de revestimento de solo que permite a passagem de água e ar através de sua estrutura, contribuindo para a redução do escoamento superficial e recarga do lençol freático. Aplicável a áreas externas de residências, condomínios ou lotes.

Aquecimento solar: caracteriza-se por sistema térmico que utiliza a radiação solar para aquecimento de água destinada ao uso na edificação, como sanitários, cozinhas ou outras

demandas operacionais. O sistema é geralmente composto por coletores solares, reservatório térmico (boiler) e tubulações específicas.

Energia fotovoltaica: caracteriza-se por sistema de geração de energia elétrica a partir da radiação solar, por meio de células semicondutoras, instalado de forma fixa na edificação e conectado à rede elétrica (on-grid) ou com armazenamento em baterias (off-grid ou híbrido). O sistema é composto, em geral, por módulos fotovoltaicos, inversores, estruturas de fixação e demais componentes elétricos necessários ao seu funcionamento.

Aproveitamento de água da chuva: caracteriza-se por sistema destinado à captação, filtragem, armazenamento e distribuição de águas pluviais para usos não potáveis, como irrigação de áreas verdes, lavagem de pisos e descarga de vasos sanitários.

Estação de recarga veicular elétrica: caracteriza-se por infraestrutura fixa destinada ao abastecimento/alimentação de veículos elétricos ou híbridos plug-in, instalada em áreas de estacionamento da residência ou condomínio.

Estacionamento para caminhões: caracteriza-se por pátio destinado à circulação e permanência de veículos pesados, projetado com especificações de engenharia capazes de suportar cargas dinâmicas e estáticas elevadas, como eixos de carretas e caminhões carregados.

Guarita com controle de acesso: caracteriza-se por edificação de apoio, geralmente localizada no alinhamento frontal do lote, destinada à vigilância e ao controle de entrada e saída de pessoas e veículos.

ANEXO II

ROL DE DOENÇAS E COMORBIDADES PARA FINS DE CONCESSÃO DE ISENÇÃO DO IPTU

Doenças Crônicas Graves e Incapacitantes

ESSAS SÃO CONDIÇÕES COM EVOLUÇÃO PROLONGADA, GERALMENTE SEM CURA, E QUE, FREQUENTEMENTE, CAUSAM LIMITAÇÕES FUNCIONAIS:

- 1 - Doença de Parkinson;
- 2 - Esclerose múltipla;
- 3 - Esclerose lateral amiotrófica (ELA);
- 4 - Doença de Alzheimer e outras demências;
- 5 - Lúpus eritematoso sistêmico (LES);
- 6 - Artrite reumatoide grave;
- 7 - Doença pulmonar obstrutiva crônica (DPOC) avançada;
- 8 - Fibrose pulmonar idiopática;
- 9 - INSUFICIÊNCIA CARDÍACA CONGESTIVA (CLASSES III E IV DA NYHA);
- 10 - Doenças neuromusculares progressivas.

Neoplasias (Câncer):

- 1 - Qualquer tipo de neoplasia maligna em tratamento ativo (quimioterapia, radioterapia, imunoterapia, hormonioterapia ou cuidados paliativos);
- 2 - Neoplasias com metástase ou com impacto funcional persistente.

Doenças Metabólicas e Endócrinas de Difícil Controle:

- 1 - Diabetes mellitus tipo 1 ou tipo 2 com complicações (retinopatia, nefropatia, neuropatia, amputações);
- 2 - Insuficiência adrenal crônica (Doença de Addison);
- 3 - Hipoparatiroidismo ou pan-hipopituitarismo;
- 4 - Obesidade mórbida com comorbidades (quando comprovadamente incapacitante).

Doenças Renais Crônicas:

- 1 - Doença renal crônica em estágios avançados (estágio 4 ou 5);
- 2 - Pacientes em hemodiálise ou em preparação para transplante renal.

Doenças Hepáticas Avançadas:

- 1 - Cirrose hepática com complicações (ascite, encefalopatia, hepática, varizes esofágicas);
- 2 - Hepatites crônicas com risco de descompensação.

Condições Psiquiátricas Graves e Persistentes:

- 1- Esquizofrenia;
- 2- Transtorno afetivo bipolar com episódios frequentes e incapacitação funcional;
- 3- Transtorno do espectro autista severo;
- 4- Transtorno esquizoafetivo;
- 5- Transtornos mentais graves em uso contínuo de medicações de alto custo e com laudos de incapacitação funcional.

Condições Congênitas ou Genéticas Graves:

- 1- Paralisia cerebral;
- 2- SÍNDROME DE DOWN (ESPECIALMENTE COM COMORBIDADES ASSOCIADAS);
- 3- Mucopolissacaridoses e outras doenças raras com impacto funcional;
- 4- Miopatias congênitas.

Condições Pós-Traumáticas ou Pós-Infeciosas Incapacitantes:

- 1- Acidente vascular encefálico com sequelas motoras ou cognitivas permanentes;
- 2- Traumatismo cranioencefálico grave com sequelas;
- 3- Sequelas de poliomielite;
- 4- Sequelas graves de COVID-19 (“COVID longa” incapacitante).

Pessoas em cuidados paliativos ou com doenças em fase terminal:

- 1 - Qualquer condição que esteja sob cuidados paliativos, com expectativa de vida limitada, independentemente da doença de base.