



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: 54 3520 7000  
99700-010 Erechim – RS

DECRETO N.º 4.253, DE 14 DE OUTUBRO DE 2015.

Regulamenta o artigo 8.º, combinado com seu § 5.º, da Lei Municipal n.º 4.856/2010, que Consolida a Legislação Tributária e Institui o Código Tributário Municipal.

O Prefeito Municipal de Erechim, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município,

#### D E C R E T A:

Art. 1.º O valor das construções e benfeitorias, que servirão de base de cálculo para efeitos de cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano “IPTU”, para os casos de recadastramentos, obedecerá ao que dispõe este Decreto.

~~Art. 2.º O valor das construções e benfeitorias será aquele resultante da aplicação da fórmula constante no ANEXO I deste Decreto.~~

Art. 2.º O valor das construções e benfeitorias será aquele resultante da aplicação das fórmulas constantes no ANEXO I deste Decreto, sendo que será utilizado a Fórmula I para todas as edificações, exceto para residências, que utilizarão a Fórmula II. (Redação dada pelo Decreto n.º 4.563/2017)

Art. 3.º Para aplicação da fórmula constante no ANEXO I, será utilizado o valor do Índice Nacional da Construção Civil do Mercado “INCC-M” divulgado pelo SINDUSCON/RS, para o mês de janeiro de 2015.

~~Art. 4.º As classificações das construções e benfeitorias, também seguirão os padrões da tabela constante no ANEXO I do Decreto n.º 3.985/2014 e suas alterações, que indica a classificação de edificações.~~

Art. 4.º As classificações das construções e benfeitorias, também seguirão os padrões da tabela constante no ANEXO II deste Decreto, que indica a classificação de edificações. (Redação dada pelo Decreto n.º 4.563/2017)

~~Art. 5.º O recadastramento das construções e benfeitorias será desenvolvido, gradativamente, pela Secretaria Municipal da Fazenda, onde se considera recadastrado com base neste Decreto, sempre que:~~

~~I—houver a liberação de Habite-se;~~

~~II—houver a transmissão de bem imóvel;~~

~~III—por iniciativa da Secretaria Municipal da Fazenda, houver a constatação de área construída e não constante em seus cadastros imobiliários;~~

~~IV— a Secretaria Municipal da Fazenda, de ofício, realizar o recadastramento, por regiões e/ou setores do perímetro urbano.~~

~~§ 1.º Sempre que uma unidade de imóvel for recadastrada, as demais pertencentes ao mesmo imóvel, terão o mesmo tratamento e, no mesmo momento, em termos de recadastramento.~~

~~§ 2.º Após o recadastramento, a correção de seus valores serão os constantes nos índices definidos, anualmente, e submetidos à apreciação legislativa, através de projeto de lei.~~

Art. 5.º O recadastramento das construções e benfeitorias será desenvolvido, gradativamente, pela Secretaria Municipal da Fazenda, onde se considera recadastrado com base neste Decreto, sempre que: [\(Redação dada pelo Decreto n.º 5.777, de 2024\)](#)

I - houver a liberação de Habite-se; [Redação dada pelo Decreto n.º 5.777, de 2024\)](#)

II - houver a transmissão de bem imóvel, devendo ser remetido para o Setor de Cadastro Imobiliário para atualização; [Redação dada pelo Decreto n.º 5.777, de 2024\)](#)

III - por iniciativa da Secretaria Municipal da Fazenda, houver a constatação de área construída e não constante em seus cadastros imobiliários; [Redação dada pelo Decreto n.º 5.777, de 2024\)](#)

IV - A Secretaria Municipal da Fazenda, de ofício, realizar a "atualização" das características dos imóveis com base nos Anexos do presente Decreto, devendo ser concluído até o término do exercício de 2024. [Redação dada pelo Decreto n.º 5.777, de 2024\)](#)

§ 1.º Sempre que uma unidade de imóvel for recadastrada, as demais pertencentes ao mesmo imóvel, terão o mesmo tratamento e, no mesmo momento, em termos de recadastramento. [Redação dada pelo Decreto n.º 5.777, de 2024\)](#)

§ 2.º Após o recadastramento, a correção de seus valores serão os constantes nos índices definidos, anualmente, e submetidos à apreciação legislativa, através de projeto de lei. [Redação dada pelo Decreto n.º 5.777, de 2024\)](#)

~~Art. 6.º As residências em madeira e telheiros terão uma redução de 50% (cinquenta por cento) no seu valor de enquadramento.~~

~~Art. 6.º As residências em madeira; telheiros; pergolados; piscinas e áreas afins; terão uma redução de 50% (cinquenta por cento) no seu valor de enquadramento. (Redação dada pelo Decreto n.º 4.404/2016)~~

Art. 6.º As residências em madeira; telheiros; pergolados; piscinas e áreas afins, assim como os box de garagens dos prédios, terão uma redução de 50% (cinquenta por cento) no seu valor de enquadramento. [\(Redação dada pelo Decreto n.º 4.563/2017\)](#)

Art. 6.º A. Os box de garagem terão valor máximo de 15.000 (quinze mil) URMs. [\(Artigo incluído pelo Decreto n.º 4.392/2016\)](#)

Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ERECHIM**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**  
Praça da Bandeira, 354  
Fone: 54 3520 7000  
99700-010 Erechim – RS

Art. 7.º Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 8.º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Erechim/RS, 14 de Outubro de 2015.

Paulo Alfredo Polis  
Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se.  
Data supra.

Renato Alencar Toso,  
Secretário Municipal de Administração.

### ANEXO I

~~VVI = Valor Venal do Imóvel~~

~~AC = Área Construída~~

~~VP = “INCC-M” pelo padrão construído conforme ANEXO do Decreto nº 3.985/14 e suas alterações~~

~~FD = Fator de Depreciação por tempo da construção~~

~~VVT = Valor Venal do Terreno~~

~~AT = Área do Terreno~~

~~CFO = Fator de Correção da Construção por Quadra~~

~~VT = Valor de Testado de acordo com a planta de valores~~

~~VVE = Valor Venal de Edificação~~

**FD = Fator de Depreciação por tempo de construção**

0 a 10 anos = 1,00

10 a 15 anos = 0,95

15 a 20 anos = 0,85

20 a 25 anos = 0,80

25 a 30 anos = 0,70

30 a 35 anos = 0,60

Acima de 35 anos = 0,50

## **FÓRMULAS**

$$FCQ = \frac{0,7(VT) + 4430}{3440}$$

$$VVT = AT \times VT$$

$$VVE = FD [FCQ (AC \times VP)]$$

$$VVI = VVT + VVE$$

## **ANEXO I**

(Redação dada pelo Decreto n.º 4.392/2016)

**VVI** = Valor Venal do Imóvel

**AC** = Área Construída

**VP** = “INCC-M” pelo padrão construído conforme ANEXO do Decreto nº 3.985/14 e suas alterações

**FD** = Fator de Depreciação por tempo da construção

**VVT** = Valor Venal do Terreno

**AT** = Área do Terreno

**CFQ** = Fator de Correção da Construção por Quadra

**VT** = Valor de Testado de acordo com a planta de valores

**VVE** = Valor Venal de Edificação

**FD = Fator de Depreciação por tempo de construção**

0 a 10 anos = 1,00

11 a 15 anos = 0,95

16 a 20 anos = 0,85

21 a 25 anos = 0,80

26 a 30 anos = 0,70

31 a 35 anos = 0,60

Acima de 35 anos = 0,50

**FD = Fator de Depreciação por estado de conservação**

Novo/Ótimo = 1,00

Bom = 0,90

Regular = 0,70

Mau = 0,50

Edificação inacabada = 0,60

**FÓRMULAS**

$$FCQ = \frac{0,7(VT) + 4430}{3440}$$

$$VVT = AT \times VT$$

$$VVE = FDE [FDI (FCQ (AC \times VP))]$$

$$VVI = VVT + VVE$$

**ANEXO I**

(Redação dada pelo Decreto n.º 4.563/2017)

**VVI** = Valor Venal do Imóvel

**AC** = Área Construída

**VP** = “INCC-M” pelo padrão construído conforme ANEXO II

**VVT** = Valor Venal do Terreno

**AT** = Área do Terreno

**FCQ** = Fator de Correção da Construção por Quadra

**VT** = Valor de Testado de acordo com a planta de valores

**VVE** = Valor Venal de Edificação

**FDI** = Fator de Depreciação por Tempo de Construção

0 a 10 anos = 1,00

11 a 15 anos = 0,95

16 a 20 anos = 0,85

21 a 25 anos = 0,80

26 a 30 anos = 0,70

31 a 35 anos = 0,60

Acima de 35 anos = 0,50

**FDE** = Fator de Depreciação por estado de conservação

Novo/Ótimo = 1,00

Bom = 0,90

Regular = 0,70

Mau = 0,50

Edificação inacabada = 0,60

### **FÓRMULA I**

$$FCQ = \frac{0,7(VT) + 4430}{3440}$$

$$VVT = AT \times VT$$

$$VVE = FDE [FDI (FCQ (AC \times VP))]$$

$$VVI = VVT + VVE$$

### **FÓRMULA II**

$$VVT = AT \times VT$$

$$VVE = FDE [FDI \times (AC \times VP)]$$

$$VVI = VVT + VVE$$

## **ANEXO I**

(Redação dada pelo Decreto n.º 5.654, de julho de 2023)

*VVI = Valor Venal do Imóvel*

*AC = Área Construída*

*VP = “INCC-M” pelo padrão construído conforme ANEXO II*

*VVT = Valor Venal do Terreno*

*AT = Área do Terreno*

*FCQ = Fator de Correção da Construção por Quadra*

*VT = Valor de Testado de acordo com a planta de valores*

*VTA = Valor de Testado de acordo com a planta de valores do ano anterior*

***FDI = Fator de Depreciação por tempo de construção***

*0 a 10 anos = 1,00*

*11 a 15 anos = 0,95*

*16 a 20 anos = 0,85*

*21 a 25 anos = 0,80*

*26 a 30 anos = 0,70*

*31 a 35 anos = 0,60*

*Acima de 35 anos = 0,50*

***FDE = Fator de Depreciação por estado de conservação***

Novo/Ótimo = 1,00

Bom = 0,90

Regular = 0,70

Mau = 0,50

Edificação inacabada = 0,60

***FÓRMULA I***

$$FCQ = 0,7(VTA) + 4430$$

$$VVT = AT \times VT$$

$$VVE = FDE [FDI (FCQ (AC \times VP))]$$

$$VVI = VVT + VVE.$$

***FÓRMULA II***

$$VVT = AT \times VT$$

$$VVE = FDE [FDI \times (Ac \times VP)]$$

$$VVI = VVT + VVE$$

**ANEXO II**

(Redação dada pelo Decreto n.º 4.563/2017)

**CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DOS PROJETOS – PADRÃO – NBR 12.721/06**

**PROJETOS RESIDENCIAIS**  
**R – 1 Residência Unifamiliar**

R1-B – Padrão Baixo	R1-N – Padrão Normal	R1-A – Padrão Alto
2 Dormitórios; Sala; Banheiro; Cozinha; Área para Tanque	3 Dormitórios sendo: 1 Suíte com Banheiro; Banheiro Social; Sala; Circulação; Cozinha; Área de Serviço com Banheiro; Varanda (Abrigo para Carro);	4 Dormitórios sendo: 1 Suíte com Banheiro e Closet; 1 Suíte com Banheiro; Banheiro Social; Sala de Estar; Sala de Jantar; Sala Íntima; Circulação; Cozinha; Área de Serviço Completa; Varanda (Abrigo para Carro);

**PROJETOS RESIDENCIAIS**  
RM Residência Unifamiliar mista e/ou madeira

RM-B – Padrão Baixo	RM-N – Padrão Normal	RM-A – Padrão Alto
2 dormitórios; Sala; Banheiro; Cozinha; Área para Tanque.	3 Dormitórios sendo: 1 Suíte com Banheiro; Banheiro Social; Sala; Circulação; Cozinha; Área de Serviço com Banheiro; Varanda (abrigo para Carro);	4 Dormitórios sendo: 1 Suíte com Banheiro e Closet; 1 Suíte com Banheiro; Banheiro Social; Sala de Estar; Sala de Jantar; Sala Íntima; Circulação; Cozinha; Área de Serviço Completa; Varanda (Abrigo para Carro);

**PROJETOS RESIDENCIAIS**  
PP – 4 – Prédio Popular

PP-4B – Padrão Baixo	PP-4N – Padrão Normal
Edifício: Pavimento Térreo e Três Pavimentos – Tipo: Pavimento Térreo: Hall de entrada; Escada; 4 Apartamentos por Andar com: 2 Dormitórios; Sala; Banheiro; Cozinha; Área de Serviço; Cômodo de Lixo; Guarita; Central de Gás; Depósito com Banheiro; 1 Vaga Descoberta de Garagem por Apartamento	Edifício: Pilotis e Quatro Pavimentos – Tipo: Pilotis: Escada; Elevador; Acima de 1 Vaga de Garagem Coberta por Apartamento; Cômodo de Lixo; Depósito; Hall de Entrada; Salão de Festas; Copa; 3 Banheiros; Central de Gás; Guarita;
Pavimento – Tipo: Hall de Circulação;	Pavimento – Tipo: Hall de Circulação;



Escada; 4 Apartamentos por andar com: 2 Dormitórios; Sala; Banheiro; Cozinha; Área de Serviço;	Escada; Elevadores; 4 Apartamentos por Andar com: 3 Dormitórios sendo 1 Suíte; Sala de Jantar/Estar; Banheiro Social; Cozinha; Área de Serviço com Banheiro; Varanda;
--	---

**PROJETOS RESIDENCIAIS**

R – 8 Residência Multifamiliar até 10 pavimentos incluindo os pavimentos de garagem e pilotis

R8-B – Padrão Baixo	R8-N – Padrão Normal	R8-A – Padrão Alto
Edifício: Pavimento Térreo; 7 Pavimentos-Tipo;	Edifício: Garagem; Pilotis; 8 Pavimentos-Tipo	Edifício: Garagem; Pilotis; 8 Pavimentos-Tipo;
Descrição Pavimentos: Térreo: Hall de Entrada; Escada; Elevadores; 4 Apartamentos por Andar com: 2 Dormitórios; Sala; Banheiro; Cozinha; Área para Tanque; Área externa: 1 Vaga de Garagem Descoberta por Apartamento Cômodo de Lixo;	Descrição Pavimentos: Garagem; Escada; Elevadores; Até 2 Vagas de Garagem Coberta por Apartamento; Cômodo de Lixo; Depósito; Instalação Sanitária; Pilotis; Escada; Elevadores; Hall de Entrada; Salão de Festas; Copa; 2 Banheiros; Central de Gás; Guarita;	Descrição Pavimentos: Garagem; Escada; Elevadores; Acima de 2 Vagas de Garagem Coberta por Apartamento; Cômodo de Lixo; Depósito; Instalação Sanitária;
Pavimento-Tipo: Hall de Circulação;	Pavimento-Tipo: Hall de Circulação;	Pavimento-Tipo: Hall de Circulação;

Escada; 4 Apartamentos por Andar, com 2 Dormitórios; Banheiro; Sala; Cozinha; Área para Tanque;	Escada; Elevadores; 4 Apartamentos por Andar com: 3 Dormitórios sendo; 1 Suíte; Banheiro Social; Sala de Estar/Jantar; Cozinha; Área de Serviço com Banheiro; Varanda;	Escada; Elevadores; 2 Apartamentos por Andar, com 4 Dormitórios sendo: 1 Suíte Banheiro Closet; 1 Suíte Banheiro; Banheiro Social Sala de Estar; Sala de Jantar; Sala Íntima; Circulação; Cozinha; Área de Serviço Completa; Varanda;
---	---	--

**PROJETOS RESIDENCIAIS**

**R-16 – Residência Multifamiliar acima de 10 pavimentos**

R16-N – Padrão Normal	R16-A – Padrão Alto
Edifício: Garagem; Pilotis; Acima de 8 Pavimentos-Tipo	Edifício: Garagem; Pilotis; Acima de 8 Pavimentos-Tipo
Descrição dos Pavimentos: Garagem; Escada; Elevadores; Até 2 Vagas de Garagem Coberta por Pavimento; Cômodos de Lixo; Depósito; Instalação Sanitária. Pilotis; Escada; Elevadores; Hall de Entrada; Salão de Festas; Copa; 2 Banheiros;	Descrição dos Pavimentos: Garagem; Escada; Elevadores; Acima de 2 Vagas de Garagem Coberta por Pavimento; Cômodos de Lixo; Depósito; Instalação Sanitária. Pilotis; Escada; Elevadores; Hall de Entrada; Salão de Festas; Salão de Jogos;

Central de Gás; Guarita.	Copa; 2 Banheiros; Centra de Gás; Guarita.
Pavimento-Tipo: Hall de Circulação; Escada; Elevadores; 4 Apartamentos por Andar, com 3 Dormitórios sendo 1 Suíte; Sala Estar/Jantar; Banheiro Social; Cozinha; Área de Serviço com Banheiro Varanda.	Pavimento-Tipo: Hall de Circulação; Escada; Elevadores; 2 Apartamentos por Andar, com 4 Dormitórios sendo: 1 Suíte com Banheiro e Closet; 1 Suíte com Banheiro; Banheiro Social; Sala de Estar; Sala de Jantar; Sala Íntima; Circulação; Cozinha; Área de Serviço completa; Varanda.

PIS – Projeto de Interesse Social

Edifício: Pavimento Térreo e 4 Pavimentos-Tipo:
Descriminação dos Pavimentos: Pavimento Térreo: Hall de Entrada; Escada; 4 Apartamentos por Andar, com 2 Dormitórios; Sala; Banheiro; Cozinha; Área de Serviço; Área Externa: Guarita com Banheiro; Central de Medição. Pavimento-Tipo:

Hall de entrada;  
Escada;  
4 Apartamentos por Andar, com 2 Dormitórios;  
Sala;  
Banheiro;  
Cozinha;  
Área de Serviço.

Também será enquadrado como Projeto de Interesse Social, a Casa Popular com área privativa de até 70 m<sup>2</sup>, bem como Conjunto Habitacional Popular – Complexo constituído por unidades habitacionais com área de uso privativo não superior a 70 m<sup>2</sup>.

#### RPQ1 – Residência Popular

1 Dormitório;  
Sala;  
Banheiro;  
Cozinha.

#### Projetos Comerciais Projetos Comerciais contendo características qualitativas e quantitativas excedentes das indicadas classificam-se com Padrão Alto.

CAL-8 – Comercial Andar Livre para Projeto Comercial – Andar Livre, para Edificação com mais de um Pavimento

Edifício:  
Garagem, pavimento térreo e oito Pavimentos-Tipo.

Descrição dos Pavimentos:

Garagem;  
Escada;  
Elevadores;  
Vagas de Garagem Cobertas;  
Cômodo de Lixo;  
Depósito;  
Instalação Sanitária.

Pavimento Térreo:  
Escada;  
Elevadores;

Hall de Entrada e Lojas;

Pavimento-Tipo:

Hall de Circulação;

Escada;

Elevadores;

8 Andares Corridos com Sanitário Privativo por Andar.

CSL-8 – Comercial Salas e Lojas para Projeto Comercial – Salas e Lojas até 10 Pavimentos, incluindo os Pavimentos de Garagem e Pilotis

Pavimento Tipo:

Hall de Circulação;

Escada;

Elevadores;

8 Salas com Sanitário privativo por Andar.

CSL-16 – Comercial Salas e Lojas para Projeto Comercial – Salas e Lojas acima de 10 Pavimentos

Edifício:

Garagem, Pavimento térreo e 16 Pavimentos-Tipo.

Descrição dos Pavimentos:

Garagem;

Escada;

Elevadores;

Vagas de Garagem Cobertas;

Cômodo de Lixo;

Depósito;

Instalação Sanitária.

Pavimento Térreo:

Escada;

Elevadores;

Hall de Entrada;

Loja.

Pavimento-Tipo:

Hall de Circulação;

Escada;

Elevadores;

8 Salas com Sanitário Privativo por Andar.

**GI – Galpão Industrial e Sala Comercial até 2.º Pavimento**

Área composta de um galpão com área administrativa, dois banheiros, um vestiário e um depósito

Obs.: Sala comercial de até 2 pavimentos e subsolo não enquadrado como box de garagem, se enquadram neste item GI.

**ANEXO III**

(Redação dada pelo Decreto n.º 4.563/2017)

**CLASSIFICAÇÃO DA OBRA QUANTO À DESTINAÇÃO DO IMÓVEL**  
**ART. 437 DA IN MPS 03.05**

**PROJETO RESIDENCIAL**

Residência Unifamiliar;
Edifício Residencial;
Hotel;
Motel;
SPA;
Hospital;
Áreas comuns de conjunto habitacional horizontal.
Centros Educacionais

**TABELA COMERCIAL – ANDARES LIVRES PARA IMÓVEIS CUJO PAVIMENTO-TIPO SEJA COMPOSTO DE:**

Hall de Circulação;
Escada;
Elevador;
Andar corrido sem a existência de pilares ou qualquer elemento de sustentação no vão;
Sanitários privativos por andar.

**TABELA COMERCIAL – SALAS E LOJAS PARA IMÓVEIS CUJO PAVIMENTO-TIPO SEJA COMPOSTO DE:**

Hall de Circulação;
Escada;
Elevador;

Andar com Pilares ou Paredes divisórias de Alvenaria;

Sanitários Privativos por Andar ou por Sala.

#### TABELA DE GALPÃO INDUSTRIAL

Pavilhão Industrial;
Oficina Mecânica;
Posto de gasolina;
Pavilhão para feiras, eventos ou exposições;
Depósito fechado;
Telheiro;
Silo, tanque ou reservatório;
Barracão;
Hangar;
Ginásio de esportes e estádio de futebol;
Estacionamento térreo;
Estábulo;
Centros Religiosos.

A edificação destinada a posto de gasolina, que contenha instalações para lanchonete, restaurante, loja de conveniência, serviço de lava rápido, serviço de alinhamento e balanceamento de rodas, entre outras, será enquadrada na tabela projeto comercial – salas e lojas.

#### ANEXO IV

(Redação dada pelo Decreto n.º 4.563/2017)

#### TABELA PARA CLASSIFICAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

##### PROJETOS – RESIDENCIAIS

Projetos Residenciais		Padrão Baixo (INCC-M)	Padrão Normal (INCC-M)	Padrão Alto (INCC-M)
Residência Unifamiliar	R – 1	1,90	2,35	2,94
Residência Unifamiliar mista	RM	1,30	1,75	2,25

Prédio Popular (Multifamiliar)	PP – 4	1,73	2,26	—
Residência Multifamiliar	R – 8	1,64	1,95	2,39
Residência Multifamiliar	R – 16	—	1,89	2,46
Projeto Interesse Social	PIS	1,32	—	—
Residência Social	RPQ1	1,94	—	—

**PROJETOS – COMERCIAIS**

Projetos comerciais		Padrão Normal (INCC-M)	Padrão Alto (INCC-M)
Comercial Andares Livre	CAL – 8	2,31	2,54
Comercial Salas e Lojas	CSL – 8	1,93	2,22
Comercial Salas e Lojas	CSL – 16	2,58	2,95

**PROJETO – GALPÃO INDUSTRIAL E SALA COMERCIAL ATÉ 2 PAVIMENTOS**

Projeto Industrial		Padrão Único (INCC-M)
Galpão Industrial	GI	1,03