

## CAPITULO II- CADASTRO IMOBILIÁRIO

Os documentos básicos de cadastramento e inserção de informações imobiliárias, de uso exclusivo da PMCG, são:

Boletim de Informações Cadastrais para Edificações - BIC-E, utilizado exclusivamente para o cadastramento de edificações – ANEXO I;

Boletim de Informações Cadastrais de Face de Quadra - BIC-FQ, utilizado exclusivamente para o cadastramento de Faces de Quadra; - ANEXO II;

Boletim de Informações Cadastrais de Lote - BIC-L, utilizado exclusivamente para o cadastramento de Lotes – ANEXO III, e,

Boletim de Correção de Informações Cadastrais - CBIC, utilizado para alteração de poucas informações cadastrais – ANEXO IV.

### A - PREENCHIMENTO DO BIC PARA EDIFICAÇÕES – BIC-E

#### Considerações Iniciais

Para os efeitos de cadastramento, considera-se bem imóvel a unidade imobiliária determinada cartograficamente através de seus limites e confrontações ou descrição perimetral do lote de terreno e, tipologicamente, por meio das características físicas da edificação, podendo ser:

I – Unidade Imobiliária Predial – (UIP) - Unidade Imobiliária constituída de terreno e edificação que possa ser para habitação ou para o exercício de quaisquer atividades, cujo pé direito seja igual ou maior que 2,10 m (dois metros e dez centímetros) e possua, pelo menos, cobertura, vedação, uma instalação sanitária, uma cozinha, esquadrias (janelas e portas) e piso;

II - Unidade Imobiliária Territorial – (UIT) - Unidade Imobiliária constituída de lote de terreno em que não exista edificação como definida no item anterior.

O objetivo principal do cadastramento é a coleta de dados característicos do terreno e da edificação que compõem o Modelo de Avaliação de Lotes Pequenos ou de Glebas e o Modelo de Avaliação de Edificações, que analisados e sistematizados, proporcionarão a definição do Valor Venal do Imóvel para o lançamento de tributos municipais.

O Boletim de Informações Cadastrais para Edificações - BIC-E – apresentado no anexo I, comporta até 04 (quatro) unidades de avaliação heterogêneas (apresentam características que indiquem tipos e/ou valores bem diferentes) para cada Edificação, ou seja, cada boletim gerará uma única Inscrição Imobiliária para um determinado imóvel e, portanto, uma única conta de IPTU. O corpo principal deve ser cadastrado na unidade 1, ficando as unidades 2, 3 e 4 para o cadastramento de outras partes do imóvel, como: edícula, cobertura ou salão multifinalitário (no caso desse ser cadastrado junto a PMU). Se a edificação for homogênea, deve ser cadastrada em uma única unidade de avaliação. Caso haja mais de um imóvel (UIP) dentro de um mesmo terreno, cada imóvel será cadastrado em um BIC-E separado e o Valor Total do Lote será distribuído proporcionalmente através da Fração Ideal ou com a aplicação do dispositivo da Parcela de Imóvel.

#### A.1 - DADOS DA ECONOMIA IMOBILIARIA PREDIAL - EIP (IMÓVEL)

##### 1 - INSCRIÇÃO IMOBILIARIA FACE - LOTE - IMÓVEL DV

Inscrição Imobiliária completa, indicando os elementos:

SETOR - QUADRÍCULA – QUADRA - FACE- LOTE – IMÓVEL - Dígito Verificador:  
ST - QU - QD - FC - LTE - IMO –D

##### 2 -FACE DE LOCALIZAÇÃO - DV

Inscrição Imobiliária parcial, até a Face de Localização, indicando os elementos:

SETOR – QUADRÍCULA – QUADRA - FACE - Dígito Verificador:  
ST - QU - QD - FC – D

### 3 - ENDEREÇO DO IMÓVEL

Tipo: Alameda, Avenida, Corredor, Estrada, Parque, Praça, Rodovia, Rua ou Travessa;  
Nome do Logradouro, de acordo com as leis ou informações cadastrais;  
Número predial da edificação,  
Complemento: somente deverá ser utilizado quando possuir no lote outro imóvel com o mesmo número predial.

### 4 - QUADRA

Correspondente à quadra do loteamento que pertence o imóvel.

### 5 - LOTE

Correspondente ao lote da quadra do loteamento que pertence o imóvel.

### 6 - PARCELAMENTO (LOTEAMENTO)

Correspondente ao nome do parcelamento, loteamento ou desmembramento do imóvel.

### 7 - FATOR DE LOCALIZAÇÃO

Índice a ser considerado no Valor Edificado da Unidade de Avaliação referente à localização do imóvel, tomando-se como referência a categoria mais freqüente no local para a ponderação das demais.

### 8 - FATOR DE CONTINGÊNCIA

Quando justificável para adequação de valor, será definido conforme as condições específicas do imóvel em relação ao ambiente em que estiver inserido.

### 9 – USO

Atividade desenvolvida no imóvel, podendo ser:

<i>USO DO IMÓVEL</i>
19 – TERRITORIAL
27 – RESIDENCIAL
35 – COMERCIAL
43 – INDUSTRIAL
51 – SERVICOS
60 – MISTO
78 – RELIGIOSO
86 – PÚBLICO
94 – FINALIDADES ESSENCIAIS
108 – RURAL
116 – RURAL SÍTIO DE RECREIO TERRITORIAL
124 – RURAL SERVIÇOS / COMERCIO
132 – RURAL INDUSTRIAL
140 – RURAL AGROPECUÁRIO
159 – RURAL RELIGIOSO
167 – RURAL PÚBLICO
175 – RURAL FINALIDADES ESSENCIAIS
183 – RURAL MINERAL TERRITORIAL
191 – RURAL RESIDENCIAL
205 – RURAL MINERAL PREDIAL
213 – RURAL SÍTIO DE RECREIO PRÉDIAL

### 10 – PATRIMÔNIO

19 – PARTICULAR
27 – PÚBLICO
35 – RELIGIOSO
43 – ENTIDADES

### 11 - TAXAÇÃO

19 – IMUNE
27 – ISENTO
35 – ATIVADA
43 – INIB CONTA
94 – DESATIVADO

### 12 – SITUAÇÃO

A – ATIVADA
D – DEMOLIDA
T – TRANSFERIDA
P – PARCELADA
I – INVALIDADA
S – BLOQUEADA

### 13 – DESCRIÇÃO DA TAXAÇÃO

19 – NORMAL
27 – APOSENTADO/PENSIONISTA
35 – EXPEDICIONÁRIO
43 – PÚBLICO MUNICIPAL
51 – PÚBLICO ESTADUAL

60 – PUBLICO FEDERAL
78 – AUTARQUIA
86 – FUNDAÇÃO
94 – RELIGIOSO
108 – SINDICATO TRABALHADORES
116 – PARTIDO POLITICO
124 – ASSOCIAÇÃO
132 – INSTITUIÇÃO CEPC
140 – CLUBE SOCIAL
159 – MAÇONARIA
167 – ESCOLAS
175 – CONSELHOS
183 – HISTORICO/CULTURAL/ECOLÓGICO
191 – ITR
205 – CRECHE
213 – ENTIDADE SOCIAL
221 – FEDERAÇÃO
230 – ASSISTENCIA SOCIAL
148 – RURAL

## **A.2 - DADOS DA(S) UNIDADE(S) DE AVALIAÇÃO**

### **1 - TIPO DA EDIFICAÇÃO**

#### 205 - Prédio Multiuso Unitário -

Edificação compartimentada com até quatro pavimentos, tipo casa, de uso geralmente residencial, serviços e/ou comercial, com característica construtiva convencional. Ex.: casas, sobrados, pequenas lojas ou escritórios, consultórios.

#### 213 - Salão Multifinalitário -

Edificação de uso diverso caracterizada por um ambiente amplo com pouca ou nenhuma divisão interna, vão livre igual ou superior a 7,00 metros, em geral com característica construtiva não convencional. Ex.: Galpão pré-moldado, estrutura de concreto ou metálica.

#### 221 – Cobertura -

Edificação acessória, caracterizada por uma cobertura, desprovida parcialmente de paredes vedantes próprias, esquadrias e instalações sanitárias. Enquadram-se neste tipo os telheiros, as varandas e garagens anexas e com tipologia diferenciada da edificação principal, encostadas ou não ao muro de divisa do imóvel, e as edificações complementares tipo telheiro/abrigo e proteções, sem compartimentação e sem vedação. Não pode ser cadastrada isoladamente, somente como unidade suplementar de uma edificação principal.

#### 230 - Condomínio Multiuso Vertical -

Edificação compartimentada com mais de 04 pav., de uso geralmente residencial, serviço e/ou comercial, com características construtiva convencional. Unidade integrante de conj. condominial de edificações comuns de pequeno ou médio porte de uso diverso com mais de dois pavimentos, geralmente de uso comercial e/ou serviços.

#### 248 - Condomínio Multiuso Horizontal -

Unidade integrante de conjunto condominial de edificações comuns de pequeno ou médio porte de uso diverso, com até dois pavimentos, geralmente de uso residencial.

#### 256 - Prédio Multiuso Diferenciado -

Edificação complexa de uso diversificado, geralmente de grande porte e com elementos construtivos que a diferem das demais tipologias, com instalações e estruturas complexas que e não convencionais.

## **2) DADOS PREDIAIS**

### **2.1) LIGACÃO ELÉTRICA:**

<b>LIGAÇÃO ELETRICA</b>
19 – SEM
27 – MONOFÁSICO
35 – BIFÁSICO
43 – TRIFÁSICO
51 – TRANSFORMADOR
60 – CABINE DE FORÇA

Caso a edificação possua conjuntamente ligação trifásica, transformador e cabine de força, será cadastrada com o código 60 - **CABINE DE FORÇA**.

### **2.2) VEDACÃO:**

<b>VEDACÃO</b>
19 – SEM
27 – MADEIRA SIMPLES
35 – MADEIRA TRATADA
43 – PLACAS (F.CIM/MET)
51 – ALVENARIA COMUM

60 – ALVENARIA ESPECIAL
78 – CAIXILHO/VIDRO
86 – VIDRO TEMPERADO
94 – CONCRETO APARENTE

19 - SEM - pode apresentar mureta até 1m;

27 - MADEIRA SIMPLES - tabuas tipo mata-junta;

35 - MADEIRA TRATADA - pré-fabricadas, tratadas;

43 - PLACAS DE FIBRO-CIMENTO/METALICA – placas fixas em caixilhos de ferro ou de concreto armado;

51 - ALVENARIA COMUM - tijolo maciço comum ou 8 furos;

60 - ALVENARIA ESPECIAL - solo-cimento, cerâmico, laminado, bloco de concreto, tijolo especial à vista;

78 - CAIXILHO / VIDRO - vidros fixos em caixilhos de ferro;

86 - VIDRO TEMPERADO - vidros temperados fixos em baguetes de alumínio ou de ferro;

94 - CONCRETO APARENTE – vedação em concreto aparente.

### **2.3) REVESTIMENTO EXTERNO/PILAR:** Considerar o muro nos itens de FACHADA.

<b>REVESTIMENTO EXTERNO/PILAR</b>
19 – SEM
27 – CHAPISCO
35 – REBOCO
43 – LAJOTA, PLAQUETA FACHADA
51 – LAJOTA, PLAQUETA PREDOMINANTE
60 – PASTILHA VIDROTIL FACHADA
78 – PASTILHA VIDROTIL PREDOMINANTE
86 – PORCELANATO, PEDRA NATURAL FACHADA
94 – PORCELANATO, PEDRA NATURAL PREDOMINANTE
108 – GRANITO, MARMORE FACHADA
116 – GRANITO, MARMORE – PREDOMINANTE

19 - SEM - acima de 50% aparente;

27 - CHAPISCO - acima de 50% com chapisco;

35 - REBOCO - acima de 50% com reboco;

43 - LAJOTAS, PLAQUETA FACHADA - plaqueta, lajota, quartzolit pelo menos 40% da fachada,

51 - LAJOTAS, PLAQUETA PREDOMINANTE - acima de 50% com plaqueta, lajota, quartzolit;

60 - PASTILHA VIDROTIL FACHADA - Pastilha tipo vidrotil em pelo menos 40% da fachada;

78 - PASTILHA VIDROTIL PREDOMINANTE – Acima de 50% com pastilha;

86 - PORCELANATO, PEDRA NATURAL FACHADA - Porcelanato ou pedra natural em pelo menos 40% da fachada;

94 - PORCELANATO, PEDRA NATURAL PREDOMINANTE - acima de 50% com porcelanato ou pedra natural;

108 - GRANITO, MÁRMORE FACHADA - granito ou mármore em pelo menos 40% da fachada;

116 - GRANITO, MARMORE PREDOMINANTE - acima de 50% com granito ou mármore;

### **2.4) PINTURA EXTERNA/PILAR:**

<b>PINTURA EXTERNA/PILAR</b>
19 – SEM
27 – CAIAÇÃO, SELADOR, ZARCÃO
35 – LATEX, ESMALTE, SILICONE OU VERNIZ
43 – LATEX COM MASSA CORRIDA
51 – TEXTURIZADA PREDOMINANTE
60 – TEXTURIZADA NA FACHADA

19 - SEM - acima de 50% sem pintura;

27 - CAIAÇÃO, SELADOR, ZARCÃO - acima de 50% com caiação ou selador;

35 - LATEX, ESMALTE, SILICONE OU VERNIZ - acima de 50% com látex, esmalte, silicone ou verniz;

43 - LATEX COM MASSA CORRIDA – acima de 50% com massa corrida e látex;

51 - TEXTURIZADA PREDOMINANTE - acima de 50% com textura, arranhado ou grafiato;

60 – TEXTURIZADA NA FACHADA - mínimo de 40% da fachada, com textura, arranhado ou grafiato.

### **2.5) COBERTURA:**

<b>COBERTURA</b>
19 – TIPO 1
27 – TIPO 2
35 – TIPO 3
43 – TIPO 4
51 – TIPO 5
60 – TIPO 6
78 – TIPO 7

19 – TIPO 1 - FIBROCIMENTO 4mm - acima de 50% com telha de fibro-cimento 4mm, estrutura em madeira simples (geralmente de caibro);

27 – TIPO 2 - FIBROCIMENTO 6mm – acima de 50% com tela de fibro-cimento 6mm, canaleta 45 ou 90 com estrutura em madeira ou aço;

35 – TIPO 3 - LAJE – acima de 50% com laje com ou sem manta asfáltica;

43 – TIPO 4 - CERAMICA COMERCIAL – acima de 50% com telha cerâmica (romana, francesa) comercial;

51 – TIPO 5 - CERAMICA SUPERIOR – acima de 50% com telha cerâmica de 1ª linha (capa/canal) branca, malhada, portuguesa, Brasília.

60 – TIPO 6 - CERAMICA ESMALTADA/MET.SUPERIOR – acima de 50% com telha esmaltada estrutura em madeira, ou telhado com estrutura metálica espacial com nós articulados,

78 – TIPO 7 - ALUMINIO/GALVANIZADA – acima de 50% com telha de alumínio ou galvanizada.

### **2.6) ESQUADRIAS:**

<b>ESQUADRIAS</b>
19 – SEM
27 – MADEIRA SIMPLES

35 – MADEIRA NOBRE
43 – FERRO/PVC COMERCIAL
51 – FERRO/PVC SUPERIOR
60 – ALUMINIO COMUM
78 – ALUMINIO ANODIZADO
86 – VIDRO TEMPERADO

19 – SEM - quando não existir nenhum tipo de esquadrias;  
27 - MADEIRA SIMPLES - padrão comercial, tipo pinus, cedrinho, podendo receber pintura ou verniz;  
35 - MADEIRA NOBRE - portas, batentes e janelas em madeira tipo ipê, balsamo, cerejeira, champanhe, outras;  
43 - FERRO/PVC COMERCIAL - janelas de modelos simples de fabricação industrial, com venezianas fixas;  
51 - FERRO/PVC SUPERIOR - janelas de padrão superior, industrializadas em pvc ou com ferragens em aço inox, ou modelos especiais fabricadas em serralharias (com acessórios tipo venezianas articuladas);  
60 - ALUMINIO COMUM - janelas de alumínio convencional;  
78 - ALUMINIO ANODIZADO - janelas de alumínio pintado;  
86 - VIDRO TEMPERADO - esquadrias que apresentam vidro temperado tipo blindex.

**2.7) ESTRUTURA:** Se predominar forro de LAJE, anotar o código 60 - Concreto Armado.

<b>ESTRUTURA</b>
19 – MADEIRA SIMPLES
27 – MADEIRA NOBRE
35 – ALVENARIA COMUM
43 – ALVENARIA ESPECIAL
51 – CONCRETO PRE-MOLDADO
60 – CONCRETO ARMADO
78 – CONCRETO ARMADO ESPECIAL
86 – METÁLICA SIMPLES
94 – METÁLICA CONVENCIONAL
108 – METÁLICA ESPECIAL

19 - MADEIRA SIMPLES - madeira comercial (peroba do norte, castanheira, eucalipto tratado);  
27 - MADEIRA NOBRE - madeira de lei (ipê, balsamo, cedro);  
35 - ALVENARIA COMUM - tijolo maciço simples, tijolo cerâmico 8 furos;  
43 - ALVENARIA ESPECIAL - bloco de concreto, tijolo cerâmico laminado 21 furos;  
51 - CONCRETO PRE-MOLDADO - com vão até 12,00 metros e em edificações ate dois pavimentos;  
60 - CONCRETO ARMADO - utilizado em edificações até quatro pavimentos, pré-moldados acima de dois pavimentos, lojas e salões com vão a partir de 3,50 metros;  
78 - CONCRETO ARMADO ESPECIAL - utilizado em edificações com mais de quatro pavimentos, salões, galpões e coberturas com vão a partir de 12,00 metros, ou que não se enquadram estruturalmente nos itens 51 e 60;  
86 - METÁLICA SIMPLES - utilizada em edificações com vãos menores que 10,00 metros;  
94 - METÁLICA CONVENCIONAL - utilizada em edificações com vão de 10 à 20 metros, ou obras com até dois pavimentos (aço estrutural, chapa dobrada);  
108 - METÁLICA ESPECIAL - aço laminado (pode ser em aço estrutural, chapa dobrada ou tubular), com vãos acima de 20 metros ou em prédios com mais de 2 pavimentos.

**2.8) REVESTIMENTO INTERNO/TETO:** Exceto banheiros e cozinhas.

<b>REVESTIMENTO INTERNO/TETO</b>
19 – SEM
27 – CHAPISCO PREDOMINANTE
35 – REBOCO PREDOMINANTE
43 – LAJOTA, PLAQUETA ATÉ 50%
51 – LAJOTA, PLAQUETA PREDOMINANTE
60 – PASTILHA VIDROTEL ATÉ 50%
78 – PASTILHA VIDROTEL PREDOMINANTE
86 – PORCELANATO, PEDRA NATURAL ATÉ 50%
94 – PORCELANATO, PEDRA NATURAL PREDOMINANTE
108-GRANITO, MÁRMORE ATE 50%
116 – GRANITO MÁRMORE PREDOMINANTE

19 - SEM - acima de 50% aparente;  
27- CHAPISCO- acima de 50%;  
35- REBOCO - acima de 50%;  
43 - LAJOTA. PLAQUETA ATE. 50% - máximo 50% com algum tipo de plaqueta, lajota, quartzolit;  
51 – LAJOTA, PLAQUETA PREDOMINANTE - acima de 50% com algum tipo de plaqueta lajota, quartzolit;  
60 - PASTILHA VIDROTEL ATE 50% - máximo 50%;  
78 - PASTILHA VIDROTEL PREDOMINANTE - acima de 50%;  
86 - PORCELANATO, PEDRA NATURAL ATE 50% - máximo 50%;  
94 - PORCELANATO. PEDRA NATURAL PREDOMINANTE - acima de 50%;  
108 – GRANITO, MÁRMORE ATÉ 50% - máximo 50%;  
116 - GRANITO, MÁRMORE PREDOMINANTE - acima de 50%;

**2.9) PINTURA INTERNA/TETO:** considerar a ocorrência acima de 50%

<b>PINTURA INTERNA/TETO</b>
19 – SEM
27 – CAIAÇÃO, SELADOR, ZARCÃO
35 – LATEX, SILICONE OU VERNIZ
43 – LATEX COM MASSA CORRIDA
51 – LATEX C/MASSA CORRIDA ATÉ 50%
60 – TEXTURIZADA PREDOMINANTE
78 – TEXTURIZADA ATÉ 50%

19-SEM – acima de 50% sem pintura;  
27- CAIAÇÃO, SELADOR, ZARCÃO – acima de 50 %;  
35 – LATEX, ESMALTE, SILICONE OU VERNIZ – acima de 50 %;  
43 – LATEX C/MASSA CORRIDA PRED. – acima de 50 %;  
51 - LATEX C/MASSA CORRIDA ATÉ 50% - Máximo de 50%;

60 - TEXTURIZADA PREDOMINANTE – acima de 50% com textura, arranhado ou grafiato;  
78 - TEXTURIZADA ATE 50% - Máximo de 50% com textura, arranhado ou grafiato;

**2.10) PISO:**

<b>PISO</b>
19 –TIPO 1
27 –TIPO 2
35 –TIPO 3
43 –TIPO 4
51 –TIPO 5
60 –TIPO 6
78 –TIPO 7

19 – TIPO 1– acima de 50% em terra batida;  
27 – TIPO 2– acima de 50% com tijolo, contra-piso, base para piso, cimento queimado, caco cerâmica;  
35 – TIPO 3– acima de 50% com carpete forração 4mm, ardósia 4mm, lajota comercial, concreto alto tráfego;  
43 – TIPO 4– acima de 50% com lajota primeira linha, ladrilho, vinílico, ardósia 10mm, cerâmica inferior, granilite; ardósia IOmm, cerâmica inferior, granilite;  
51 – TIPO 5– acima de 50% cerâmica média, carpete de madeira, piso sintético tipo “paviflex”  
60 – TIPO 6– acima de 50% com porcelanato natural, tábua (assoalho em madeira nobre), cerâmica superior (padrão 1ª linha);  
78 – TIPO 7– acima de 50% com granito, mármore, porcelanato porcelanato polido.

**2.11) FORRO:**

<b>FORRO</b>
19 – SEM
27 – MADEIRA SIMPLES
35 – MADEIRA NOBRE
43 – GESSO, PVC
51 – ALUMINIO
60 – LAJE

19 - SEM – acima de 50% sem forro;  
27 -MADEIRA SIMPLES – acima de 50% com forro de madeira simples tipo pinus ou cedrinho;  
35 - MADEIRA NOBRE – acima de 50% com forro de madeira nobre do tipo ipê, balsamo, cedro;  
43 - GESSO, PVC - acima de 50% com forro de gesso, PVC, isopor;  
51 - ALUMINIO – acima de 50% ;  
60 - LAJE – acima de 50%;

**2.12) ELEVADOR:**

<b>ELEVADOR</b>
19 – SEM
27 – UM
35 – DOIS
43 – MAIS DE DOIS
51 – ESPECIAL

19 - SEM - ausência de elevador;  
27 -UM- apresenta apenas um elevador;  
35 - DOIS - apresenta dois elevadores;  
43 - MAIS DE DOIS - apresenta mais de dois elevadores;

51 - ESPECIAL - com dimensões, características e materiais especiais ou elevador panorâmico.

**2.13) ESCADA ROLANTE:**

19 – SEM
27 – UMA
35 – DUAS
43 – MAIS DE DUAS

19 - SEM - ausência de escadas rolantes;  
27- UMA - apresenta apenas uma escada rolante;  
35 - DUAS - apresenta duas escadas rolantes;  
43 - MAIS DE DUAS - apresenta mais de duas escadas rolantes;

**2.14) EQUIPAMENTOS:**

<b>EQUIPAMENTOS</b>
19 – SEM
27– PORTAO ELEVACÃO/CORRER/ABRIR
35 – AR CONDICIONADO CENTRAL
43 – CERCA ELÉTRICA
51 – PORTAO + (AR OU AOUEC. CENTRAL)
60 – PORTAO + CERCA
78 – AR + AR C. C. + CERCA

19 – SEM - Inexistência de Equipamentos.  
27 - PORTAO ELEVACÃO CORRER / ABRIR -Dimensões mínimas de 2,80m x 2,10m. No caso de existir mais de uma unidade de avaliação, anotar o item somente no corpo principal da edificação; em caso de condomínio o item deverá ser anotado para cada inscrição.  
35 - AR CONDICIONADO CENTRAL – com dutos de ventilação embutidos ou aparentes;  
43 –CERCA ELÉTRICA - instalação de cerca elétrica.  
51 - PORTAO + (AR OU AOUECEDOR CENTRAL) - com dois equipamentos;  
60 - PORTAO + CERCA - com dois equipamentos;  
78 – PORTÃO + AR + CERCA - com estes três equipamentos.

### 3) COMPLEMENTOS:

**3.1) SAUNA** - compartimento utilizado exclusivamente para banho a vapor ou do tipo à seco, com equipamentos adequados em ambiente com ou sem isolamento térmico. No preenchimento do campo deverá ser anotado "S" se existir e "N" se não existir.

**3.2) HIDROMASSAGEM** - no caso de existir banheiro com aparelho de hidromassagem. No preenchimento do campo da unidade deverá ser anotado a quantidade de unidades existente na edificação.

**3.3) SUÍTE** - compartimento composto de um apartamento e quarto de vestir (closet). No preenchimento do campo da unidade deverá ser anotada a quantidade de unidades existente na edificação.

**3.4) AQUECEDOR** - considera-se esse equipamento quando existir aquecedor solar ou aquecedor individual elétrico ou a gás. No preenchimento do campo deverá ser anotado o número de placas solares quando for o caso, ou relacionar 01 (uma) unidade para cada 100 litros do aquecedor elétrico ou a gás.

### 4) FATOR DE DEPRECIACÃO

Este item ajusta o valor das edificações de acordo com sua obsolescência física. Deverá ser anotado a idade em anos, real ou aparente, o estado de conservação de cada unidade de avaliação da edificação.

**19 - EXCELENTE** - Estado de novo, até dois anos de conclusão.

**27 - MUITO BOM** - Edificação após dois anos de conclusão em estado de novo, sem defeito de construção, que não apresente nenhuma patologia;

**35 - INTERMÉDIO 1** - Edificação sem nenhum defeito estrutural nem construtivo, porém necessitando apenas de pintura em até 50% do imóvel.

**43 - INTERMÉDIO 2** - Edificação sem nenhum defeito estrutural, porém necessita de pequenos reparos, tais como: recuperação de pequenas fissuras no revestimento e aplicação de pintura;

**51 - DEFICIENTE 1** - Edificação sem nenhum defeito estrutural, porém necessita de alguns consertos, tais como: troca de alguns vidros, ferragens e telhas. Apresenta sinais de infiltrações localizadas, por defeitos em calhas ou rufos, ou ainda nos banheiros, cozinha ou área de serviço;

**60 - DEFICIENTE 2** - Edificação apresentando pequenos problemas estruturais tais como fissuras em paredes, lajes ou vigas ocasionadas por deformações térmicas, sub dimensionamento ou recalques diferenciais de fundação. A vedação apresenta mancha de infiltração generalizada, por falta de impermeabilização adequada no baldrame. Comprometimento das esquadrias por oxidação e deslocamento de cerâmicas. Estas anomalias são passíveis de recuperação;

**78 - RUIM** - Edificação apresentando grandes problemas estruturais tais como: sérias rachaduras em paredes, lajes ou vigas, podendo apresentar armadura visível. A vedação apresenta senas manchas de infiltração. Necessita troca das esquadrias e cerâmicas. Estas anomalias são de alto custo de recuperação;

**86 - PÉSSIMO** - Edificação com estrutura totalmente comprometida, com vários elementos estruturais condenados podendo apresentar armadura visível e oxidada. A vedação apresenta graves rachaduras e sérias infiltrações. Revestimento inaproveitável, instalações elétricas e hidráulicas completamente inutilizadas. Reforma economicamente inviável.

### 5) NÚMERO DE PAVIMENTOS

Assinalar o número de pavimentos do imóvel.

### 6) ACESSÓRIOS:

Os acessórios considerados são piscina e quadra de uso múltiplo. Os valores foram homogeneizados para facilitar o cadastramento de tal forma que, para Piscina e quadra somente serão anotados a área edificada do acessório e o estado de conservação.

### 7) PISCINA - P

O valor da piscina será apurado observando-se a área da borda molhada e o estado de conservação, que pode ser:

Estado de Conservação	Descrição
19-BOM	Estado de nova
27-REGULAR	Apresenta manchas ou pequenas fissuras
35-RUIM	Grandes fissuras ou descolamento do revestimento

### 8) QUADRA MULTIUSO-Q

O valor da quadra multiuso será apurado observando-se a área da borda efetiva e o estado de conservação, que pode ser:

Estado de Conservação	Descrição
19-BOM	Estado de nova
27-REGULAR	Apresenta pequenas deteriorações
35-RUIM	Apresenta grandes deteriorações

### 9) INSTALACÕES SANITARIAS:

Neste item deverá ser anotado cada tipo de instalação sanitária. Estão disponíveis doze campos para todo o imóvel, envolvendo todas as unidades de avaliação.

Na coluna TIPO, deverá ser anotado o código referente ao tipo da instalação sanitária e, na frente, a sua quantidade;

19 - LAVABO	27 - SOCIAL	35 - PRIVATIVO	43 - SERVICO	51 - COLETIVO
-------------	-------------	----------------	--------------	---------------

Nas colunas referentes aos acabamentos o preenchimento deve se dar conforme abaixo:

### PISO

**19 - SIMPLES** - Cimento queimado, caco cerâmica;

**27 - CLASSE 1** - Cerâmica inferior (vermelha), vitrificada, ladrilho hidráulico, ardósia;

**35 - CLASSE 2** - Granilite, cerâmica média;

**43 - CLASSE 3** - Cerâmica superior;

**51 - CLASSE 4** - Porcelanato, granito, mármore.

### PAREDE

**19 - SIMPLES** - sem revestimento ou madeira simples;

**27 - CLASSE 1** - em reboco, com ou sem barrado a óleo ou azulejo inferior até meia parede;

**35 - CLASSE 2** - azulejo inferior ou massa até o teto ou azulejo médio até meia parede;

**43 - CLASSE 3** - com azulejo médio até o teto;

**51 - CLASSE 4** - com azulejo superior;

**60 - CLASSE 5** - Pintura automotiva, granito, mármore.

### LOUCAS

**19 - SIMPLES** - lavatório sem coluna, podendo ser de plástico e bacia sanitária muito inferior;

**27 - CLASSE 1** - lavatório e bacia sanitária inferior;

**35 - CLASSE 2** - lavatório e bacia sanitária médio, podendo ter bancada de granito cinza ou mármore branco;

**43 - CLASSE 3** - lavatório e bacia sanitária superior, podendo ter bancada de granito amarelo ou arabesco;

**51 - CLASSE 4** - lavatório e bacia sanitária muito superior, podendo ter bancada de granito preto ou mármore travertino;

### METAIS

**19 - SIMPLES** - torneiras de pvc;

**27 - CLASSE 1** - amarelos ou cromados inferior;

**35 - CLASSE 2** - cromado médio;

**43 - CLASSE 3** - cromado superior podendo ser coloridos, detalhes em fumê ou dourado;

**51 - CLASSE 4** - cromado muito superior, detalhes folheados à ouro ou em cristal.

### 10) INFORMACÕES COMPLEMENTARES:

Para cada unidade de avaliação da edificação serão anotados o seguinte:

**10.1) - Área Edificada da Unidade (m<sup>2</sup>)** - em metros quadrados, de acordo com as recomendações usuais da legislação pertinente e instruções normativas suplementares;

**10.2) - Identificação** - caracterização sintética da atividade desenvolvida no imóvel.

**10.3) - Área C.D.C. (Com Documento Cadastrado) e Área S.D.C. (Sem Documento Cadastrado) (m<sup>2</sup>)** - Áreas Edificadas diferenciadas de acordo com a existência nos arquivos de documentos de Habite-se, Certidão de Regularização, Normalidade ou similares;

**10.4) - Ano de Cadastramento** - anotar o ano da implantação do levantamento fiscal com quatro dígitos. Deverá ser mantido no caso de ampliações ou demolições parciais.

**10.5) - Situação** - de acordo com o histórico de cadastramento, sendo que a unidade de avaliação ATIVADA é a única que será utilizada no cálculo do valor venal do imóvel;

A - ATIVADA - qualificada para o cálculo do valor venal do imóvel;

D - DEMOLIDA - totalmente demolida;

T - TRANSFERIDA - transferida para outro imóvel;

I - INVALIDADA - situação baseada em erro de cadastramento;

S - BLOQUEADA - unidade desativada por diversos motivos cadastrais.

**10.6) - Parcela De Imóvel** - É a parte métrica, individualizada, de um lote oficial de um loteamento, que corresponda à sua fração ideal descrita em parte de uma matrícula (condomínio), desde que seja possível a sua identificação física.

Para que possa ser criada a parcela de imóvel será necessária a apresentação de croqui assinado pelos proprietários ou, quando se tratar de condomínios verticais ou horizontais aprovados pela PMCG, quadro de áreas definido pela norma brasileira NBR 12.721 assinado pelo(s) responsável(is) técnico(s) pela obra. Fica definido que a criação da parcela é para efeitos unicamente de lançamentos e tributação de IPTU/ITBI, não podendo ser utilizada, em qualquer hipótese, para fins de parcelamento de solo. No caso, deverão ser seguidas todas as normas de leis vigentes.

### 11) - ANOTACÕES DE SERVIÇO

Anotar o número, data e código do processo e outras informações de relevância.

### 12) - ASSINATURAS

Do Fiscal, do Analista de Cadastro e do Supervisor, com os respectivos carimbos.

### 13) - VERSO DO BOLETIM

#### 13.1) INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

Anotar o número completo da inscrição, com vinte e quatro dígitos.

#### 13.2) CROQUI

Desenhar o perímetro da edificação, com todos os imóveis e unidades de avaliação do lote, anotando-se os respectivos sufixos das Inscrições Imobiliárias. Anotar o nome do(s) logradouro(s), cotas da edificação e dos recuos e a(s) área(s) da(s) unidade(s).

#### 13.3) TABELA

Preencher a tabela com a correspondência das inscrições imobiliárias e as respectivas áreas edificadas.

#### 13.4) ANOTAÇÕES FISCAIS

Anotar a data da fiscalização e outras informações de relevância. O Fiscal e o Supervisor ou Chefe de Serviço deverão assinar e datar.

## **B – PREENCHIMENTO DO BIC PARA FACE DE OUADRA - BIC-FQ** **DADOS DA FACE DE OUADRA**

As faces de quadra de um mesmo logradouro e loteamento serão cadastradas através deste boletim com as seguintes informações:

### **1 – LOGRADOURO - NOME E LOGRADOURO - CÓDIGO**

A denominação se dará de acordo com os instrumentos legais e registros no sistema.

### **2 – LOTEAMENTO - NOME E LOTEAMENTO - CÓDIGO**

Será preenchido de acordo com as plantas aprovadas ou homologadas.

### **3 – QUADRA**

Correspondente à quadra do loteamento a que pertence o imóvel.

### **4 – INSCRIÇÃO - ST.QU.QD.FC**

Com oito posições representando os elementos:  
SETOR – QUADRICULA - QUADRA- FACE (ST – QU - QD – FC)

### **5 – NUM INICIAL: e 6 – NÚM FINAL:**

Primeiro e ultimo números prediais da face, respeitando a seqüência de numeração do logradouro.

### **7 – PAVIM.: 8 – AGUA: 9 – ESGOTO: e 10 – REDE ELÉTRICA**

De acordo com a presença anotar S, se houver e N, se não houver.

### **11 – ANOTAÇÕES FISCAIS**

Anotar a Data da Fiscalização e algumas observações de relevância. O Fiscal e o Supervisor ou Chefe de Serviço deverão assinar e datar.

## **C – PREENCHIMENTO DO BIC DE LOTE - BIC-L** **DADOS DO LOTE**

Os lotes de uma mesma quadra serão cadastrados através deste boletins com as seguintes Informações:

### **1 – LOGRADOURO - NOME E LOGRAD – CÓDIGO**

A denominação se dará de acordo com os instrumentos legais e registros do sistema.

### **2 – LOTEAMENTO - NOME E LOTEAM - CÓDIGO**

Será preenchido de acordo com as plantas aprovadas ou homologadas.

### **3 – INSCRICAO- RAIZ- ST.QU.QD.FC**

Inscrição Imobiliária Raiz com 8 posições representando os elementos:  
SETOR – QUADRICULA – QUADRA - FACE – ST – QU – QD – FC

### **4 – QUADRA LOT**

Correspondente à quadra do loteamento a que pertence o lote.

### **5 – DATA DA FISCALIZAÇÃO**

Correspondente à data da vistoria fiscal realizada no lote.

### **6 – INSCR-LTE**

Com 3 posições representando os dígitos do lote na Inscrição imobiliária.

### **7 – LOTE.LOT**

Correspondente à denominação do lote na planta do loteamento.

### **8 – N.TEST.**

Anotar o número de testadas do lote para o(s) logradouro(s) público(s).

### **9 – TEST. (m)**

Anotar o valor em metros da testada principal do lote.

### **10 – AREA L (m<sup>2</sup>)**

Anotar a área do lote em metros quadrados. Para parcelas de imóveis, é a área efetivamente ocupada pelo imóvel, sendo, portanto, menor que a área Total do Terreno e será o valor usado nos cálculos correspondentes.

### **11 – AREA T. (m<sup>2</sup>)**

Anotar a Área Total do Terreno em metros quadrados, de acordo com a documentação existente do imóvel.

### **12 – ÁREA PIS (m<sup>2</sup>)**

Anotar a área da piscina em metros quadrados.

### **13 – POSIC - POSIÇÃO (TIPO DO LOTE)**

19 – VILA - terreno situado no interior da quadra comunicando-se com uma via pública por um corredor de acesso igual ou inferior a 4m;

27 – ENCRAVADO - sem saída, isto é, sem fazer limite com logradouro;

35 – NORMAL - limita-se em pelo menos uma frente com o logradouro;

43 – LOTE PARCIAL - Indica a ocupação parcial do lote ou gleba decorrente de uso diversificado, situação condominial, partilha ou decisão judicial, sem o devido parcelamento aprovado.

### **14 – FORM - FORMATO DO LOTE**

19 – TRIANGULAR - apresenta perímetro com três lados;

27 – NORMAL - apresenta perímetro com mais de três lados, podendo ser de formato regular ou irregular.

### **15 – C.LIM - CARACTERÍSTICA LIMITE**

19 – FERROVIA - pelo menos uma das faces do lote faz limite com a ferrovia;

27 – RODOVIA - pelo menos uma das faces do lote faz limite com a rodovia;

35 – CÓRREGO - pelo menos uma das faces do lote faz limite com o córrego;

43 – NORMAL - nenhuma face com limite para Ferrovia, Rodovia ou Córrego.

### **16 – TOP- TOPOGRAFIA**

19 – PLANO - terreno apresenta desenvolvimento em nível, ou desnível inferior a 5%;

27 – DESNIVEL 1 - terreno apresenta desenvolvimento em desnível de 5% a 10%;

35 – DESNIVEL 2 - terreno apresenta desenvolvimento em desnível de 10% a 15%;

43 – DESNIVEL 3 - terreno apresenta desenvolvimento em desnível de 15% a 20%;

51 – DESNIVEL 4 - terreno apresenta desenvolvimento em desnível acima de 20%.

### **17 – PED-PEDOLOGIA**

19 – ALAGADO - se for terreno alagado tipo mangue, brejo com terras movediças;

27 – NORMAL - terreno situado em solo seco.

### **18 – FRENTE - NÚMERO DE FRENTES**

19 – UMA - apresenta uma só frente para logradouro público;

27 – DUAS - apresenta duas frentes para logradouro publico;

35 – TRÊS - apresenta três frentes para logradouro público;

43 – MAIS DE TRÊS - apresenta mais de três frentes para logradouro.

### **19 – CALC - CALÇADA**

De acordo com a presença anotar S, se houver e N, se não houver.

### **20 – ANOTAÇÕES FISCAIS**

Anotar algumas observações de relevância. O Fiscal e o Supervisor ou Chefe de Serviço deverão assinar e datar.

**OBSERVAÇÃO:** O BIC-FQ e o BIC-L podem ser impressos na mesma folha.

## **D – PREENCHIMENTO DO BOLETIM DE CORRECÃO DE INFORMACÕES** **CADASTRAIS - CBIC**

### **1) - SETOR**

Anotar o Setor de Fiscalização responsável pelas alterações.

### **2) - INSCRIÇÃO- ST-QU-QD.FC-LTE-IMO**

Anotar a inscrição imobiliária do imóvel do sistema TIQUE.

### **3) - COD.**

Anotar o código do processo.

### **4) - PROCESSO**

Anotar o número do processo.

### **5) - DATA**

Anotar a data do processo.

### **6) - ALTERAÇÕES**

Anotar todas as alterações cadastrais do imóvel.

### **7) - ANALISTA**

O analista de cadastro deve assinar e carimbar.

### **8) - SUPERVISOR**

O supervisor deve assinar e carimbar.

### **9) - DATA**

Anotar a data de CBIC.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Este Manual de Cadastro Técnico é resultado de pesquisa em diversas fontes de informação da literatura brasileira na área, bem como da participação efetiva dos técnicos da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana, inclusive de seu Secretário, oriundo da necessidade de um instrumento de trabalho mais adequado às evoluções urbanas e tecnológicas do ambiente construído do município.