



MEMORIAL DESCRITIVO

RECLASSIFICAÇÃO DE ZONAS PARA FINS DE IPTU

MAXIMILIANO DE ALMEIDA

2026

1. INTRODUÇÃO

O presente Memorial Descritivo tem por finalidade descrever, identificar e delimitar as quadras e respectivos lotes urbanos constantes no Mapa de Zoneamento Municipal, os quais estão sendo objeto de reclassificação das zonas fiscais para fins de atualização e lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

A reclassificação das áreas urbanas foi realizada com base em critérios técnicos previamente definidos pelo Setor de Engenharia e Cadastro Imobiliário, considerando especialmente:

- Nível de infraestrutura urbana disponível, tais como pavimentação viária, meio-fio, rede de abastecimento de água, rede de esgotamento sanitário, drenagem pluvial, iluminação pública e coleta de resíduos sólidos;
- Padrão construtivo predominante;
- Localização e acessibilidade;
- Valorização imobiliária da região;
- Grau de consolidação urbana.

A análise da infraestrutura urbana existente em cada setor foi elemento fundamental para a definição do enquadramento nas categorias fiscais, tendo em vista sua influência direta na valorização imobiliária e na capacidade contributiva dos imóveis.

Para fins de identificação cartográfica, as zonas foram classificadas nas categorias A1, A2, A3, A4 e A5, representadas no mapa oficial conforme as seguintes cores:

- Zona A1 – Azul
- Zona A2 – Amarela
- Zona A3 – Verde
- Zona A4 – Rosa
- Zona A5 – Laranja

O mapa de zoneamento fiscal anexo integra o presente memorial, constituindo parte indissociável deste documento para todos os fins administrativos e legais.

2. OBJETO

Este memorial tem como objetivo:

- Identificar as quadras e lotes pertencentes a cada zona fiscal;
- Formalizar a nova classificação territorial para fins tributários;
- Garantir transparência técnica no processo de atualização da Planta Genérica de Valores;
- Servir como base documental para atualização cadastral e lançamento do IPTU.

3. DESCRIÇÕES DAS ZONAS

3.1.1 ZONA A1 – COR AZUL

A Zona A1 compreende a região central/comercial do Município, abrangendo a Avenida Principal e as quadras adjacentes mais próximas, caracterizando-se como área de maior concentração de atividades econômicas, institucionais e culturais.

Trata-se da região com:

- Maior índice de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços;
- Predominância de uso misto (comercial e residencial);
- Presença de equipamentos públicos de saúde, incluindo Unidade Básica de Saúde (UBS) e área correspondente ao Hospital Municipal;
- Espaços e atividades de caráter cultural e institucional;
- Elevado fluxo de pedestres e veículos.

Registra-se que não há unidades escolares inseridas nesta zona, mantendo-se o uso predominante voltado às atividades comerciais, administrativas, culturais e de saúde.

A área apresenta infraestrutura urbana consolidada e completa, incluindo:

- Pavimentação viária;
- Meio-fio executado;
- Rede de abastecimento de água;
- Rede de esgotamento sanitário (quando disponível no município);
- Sistema de drenagem pluvial;
- Iluminação pública;
- Sinalização viária;
- Coleta regular de resíduos sólidos.

A concentração de comércio local, serviços, estabelecimentos de saúde e atividades institucionais resulta em maior valorização imobiliária e maior potencial econômico, justificando seu enquadramento na categoria fiscal de maior valor de referência para fins de IPTU.

Integram a Zona A1:

- A Avenida Principal em sua extensão urbana consolidada;
- As quadras lindeiras à referida via;
- As quadras imediatamente adjacentes com predominância de uso comercial ou misto.

Os lotes compreendidos nesta zona correspondem à totalidade daqueles inseridos nas quadras delimitadas no Mapa Oficial de Zoneamento Fiscal (Anexo I).

Quadras enquadradas na Zona A1:

- **Quadra 1**

A Quadra 1 é composta pelos lotes 01 a 08, incluindo ainda o lote 2A, conforme cadastro municipal vigente.

Possui confrontação com as seguintes vias públicas: Rua José Bonifácio e Rua Angelo Boff.

- **Quadra 2**

A Quadra 2 é composta pelos lotes 01 a 09, incluindo ainda os lotes 1A, 2A, 3A, 4A e 8A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua José Bonifácio, Rua Albino Barancelli e Rua Virginia D.P. Barancelli, confrontando ainda com a Quadra 2A.

- **Quadra 2A**

A Quadra 2A é composta pelos lotes 01 a 06, conforme cadastro municipal.

Possui confrontação com a Rua Silvio Provin, confrontando ainda com a Quadra 2.

- **Quadra 3**

A Quadra 3 é composta pelos lotes 01 a 13, incluindo ainda os lotes 08 (em duplicidade no cadastro), 08 (em duplicidade no cadastro), 10, 1A, 1B, 3A, 5A, 9A e 11A, conforme registro cadastral municipal.

Confronta com as vias públicas Rua José Bonifácio, Rua Silvio Provin e Rua Pedro Savighago, confrontando ainda com as Quadras 51A e 50.

- **Quadra 3A**

A Quadra 3A é composta pelos lotes 01 a 09, incluindo ainda os lotes 1A, 2A e 4F, conforme cadastro municipal.

Possui confrontação com as vias públicas Rua José Bonifácio e Rua Izaltino Rossi.

- **Quadra 3B**

A Quadra 3B é composta pelos lotes 01 a 09, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua José Bonifácio e Rua Izaltino Rossi.

- **Quadra 4**

A Quadra 4 é composta pelos lotes 01 a 21, incluindo ainda os lotes P/6, 7A, 8A, P/8, 10A e 14A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Angelo Boff, Rua Duque de Caxias, Rua do Bom Fim, Rua São Martins e Rua General Daltro Filho.

- **Quadra 6**

A Quadra 6 é composta pelos lotes 01 a 14, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua José Bonifácio, Rua General Daltro Filho e Rua Parobé, confrontando ainda com a Quadra 6A.

- **Quadra 6A**

A Quadra 6A é composta pelos lotes 01 a 10, incluindo ainda o lote 9A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua José Bonifácio, Rua Parobé e Rua 7 de Setembro, confrontando ainda com a Quadra 6.

- **Quadra 7**

A Quadra 7 é composta pelos lotes 01 a 07, incluindo ainda os lotes P/2 e 6A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua José Bonifácio, Rua Hipólito Ribeiro, Rua Reinaldo Barancelli e Rua Anchieta.

- **Quadra 8**

A Quadra 8 é composta pelos lotes 01 a 13, incluindo ainda os lotes 2A, 3A, 3B, 10A e 11A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua José Bonifácio, Rua Reinaldo Barancelli, Rua José Gasparetto e Rua Pinhal.

- **Quadra 10**

A Quadra 10 é composta pelos lotes 01 a 18, incluindo ainda o lote 04 (em duplicidade no cadastro), bem como os lotes 5B, 6A, 12A, 12B, 13A, 14A, 15A, 15B e 16A, conforme registro cadastral municipal.

Confronta com as vias públicas Rua 15 de Novembro, Rua Pinhal e Rua Anchieta.

- **Quadra 11**

A Quadra 11 é composta pelos lotes 01 a 14, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua José Bonifácio, Rua General Daltro Filho e Rua Parobé.

- **Quadra 12**

A Quadra 12 é composta pelos lotes 01 a 15, incluindo ainda os lotes 8A, 11A, 12A, 13A e 14A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua 7 de Setembro, Rua General Daltro Filho, Rua Parobé e Rua Barão do Rio Branco.

- **Quadra 14**

A Quadra 14 é composta pelos lotes 01 a 19, incluindo ainda os lotes 2A, 7A, 9A, 10B, 11A, P/13, 16A, 18A e 19A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua José Bonifácio, Rua 15 de Novembro, Rua Tiradentes e Rua Pinheiro Machado.

- **Quadra 15**

A Quadra 15 é composta pelos lotes 01 a 18, incluindo ainda os lotes 03, 18A, 18B e 18C, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua José Bonifácio, Rua José Muterlle e Rua Pinheiro Machado.

- **Quadra 15A**

A Quadra 15A é composta pelos lotes 01 a 10, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua José Bonifácio, Rua José Muterlle, Rua São Miguel Arcanjo e Rua São Bento.

- **Quadra 15B**

A Quadra 15B é composta pelo lote 01, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua José Bonifácio, Rua São Miguel Arcanjo e Rua São Bento.

- **Quadra 15C**

A Quadra 15C é composta pelos lotes 01 a 10, incluindo ainda os lotes 08 e 09, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua José Muterlle, Rua São Miguel Arcanjo e Rua São Bento.

- **Quadra 16A**

A Quadra 16A é composta pelos lotes 01 a 17, incluindo ainda os lotes 1A, 2A, P/4, 6A, P/10, 11A, 12A e 17A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Pinheiro Machado, Rua XV de março e Rua Cabral.

3.1.2 ZONA A2 – COR AMARELA

A Zona A2 compreende área urbana localizada no entorno e proximidade imediata da Zona A1, caracterizando-se como região de uso predominantemente residencial, com presença de equipamentos institucionais e atividade comercial em menor intensidade quando comparada à Zona A1.

Nesta zona encontram-se:

- Unidades escolares;
- Áreas comerciais pontuais;
- Estabelecimentos de prestação de serviços de pequeno e médio porte;
- Edificações residenciais consolidadas.

Embora apresente comércio ativo, este ocorre de forma menos concentrada e com menor fluxo econômico em relação à região central (Zona A1), configurando-se como área de apoio e expansão natural do núcleo comercial principal.

A infraestrutura urbana da Zona A2 encontra-se implantada e funcional, contando com:

- Pavimentação viária;
- Meio-fio;
- Rede de abastecimento de água;
- Sistema de drenagem pluvial;
- Iluminação pública;

- Coleta de resíduos sólidos.

Trata-se de área consolidada, com padrão construtivo predominantemente residencial, valorização imobiliária intermediária e menor intensidade de uso comercial, justificando seu enquadramento em categoria fiscal imediatamente inferior à Zona A1.

Integram a Zona A2 as quadras delimitadas no Mapa Oficial de Zoneamento Fiscal (Anexo I), incluindo todos os lotes nelas inseridos.

Quadras enquadradas na Zona A2:

- **Quadra 17**

A Quadra 17 é composta pelos lotes 01 a 14, 44 a 50, incluindo ainda os lotes 1A e P/44, conforme cadastro municipal vigente. Confronta com as vias públicas Rua Angelo Paese, Rua Pinheiro Machado, Rua Apárício de Lima e Rua Porto Alegre.

- **Quadra 17A**

A Quadra 17A é composta pelos lotes 25 a 43, incluindo ainda o lote 43A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Angelo Paese, Rua XV de Março, Rua Pinheiro Machado e Rua Apárício de Lima.

- **Quadra 17B**

A Quadra 17B é composta pelos lotes 15 a 20, incluindo ainda os lotes 17A, 18A, 19A, 19B, 19C, 20A, 22, 22A, 23, 23A, 24, 24A, 24B e 24C, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua José Muterlle, Rua Porto Alegre, Rua Angelo Paese e Rua XV de Março.

- **Quadra 18 (44A)**

A Quadra 18 é composta por lote único, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Pinheiro Machado, Rua Salgado Filho, Rua Maximino Barancelli e Rua Rio de Janeiro.

- **Quadra 19**

A Quadra 19 é composta pelos lotes 01 a 08, incluindo ainda os lotes 3A a 7A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua XV de Março, Rua Tiradentes e Rua Maximino Barancelli.

- **Quadra 20**

A Quadra 20 é composta pelos lotes 01 a 12, incluindo ainda os lotes P/2, 4A, 7A e 11A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua XV de Março, Rua Tamandaré, Rua Rio de Janeiro e Rua Maximino Barancelli.

- **Quadra 21**

A Quadra 21 é composta pelos lotes 01 a 22, incluindo ainda os lotes 06, P/7, P/14, P/17, P/17A, P/18, P/18A e P/18B, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua 15 de Novembro, Rua Salgado Filho e Rua Maximino Barancelli.

- **Quadra 22**

A Quadra 22 é composta pelos lotes 01 a 10, incluindo ainda os lotes 1A, 1B, 3A, 3B, P/6, 7A, 7B, 8A, 9A e 10A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Andrade Neves, Rua Maximino Barancelli e Rua Salgado Filho.

- **Quadra 23**

A Quadra 23 é composta pelos lotes 01 a 21, incluindo ainda os lotes 3A, 4A, P/5, 5, P/12, 15A (em duplicidade no cadastro), 18A, 20A e 21A, conforme registro cadastral municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Porto Alegre, Rua Salgado Filho e Rua Maximino Barancelli.

- **Quadra 35**

A Quadra 35 é composta pelos lotes 01 a 08, incluindo ainda os lotes 1A, 3A, 5A, 5B, 5C, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E e 6F, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Andrade Neves, Rua Riachuelo e Rua 15 de Novembro.

- **Quadra 36**

A Quadra 36 é composta pelos lotes 01 a 17, incluindo ainda os lotes 1A, 1B, 1C, 1D, 2A, 3A, P/3, 4A, 4B, 10A, 10B, 11A, 11B, P/12, 12A, 12B, 13, 14B, 16A e 17A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Menino Deus, Rua Paissandú e Rua 15 de Novembro.

- **Quadra 37**

A Quadra 37 é composta pelos lotes 01 a 18, incluindo ainda os lotes 1A, 2A, 3A, 3B, 5A, 5H, 6A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 16A e 17A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Barão de Santo Angelo, Rua Menino Deus, Rua Barão do Rio Branco e Rua 7 de Setembro.

- **Quadra 39**

A Quadra 39 é composta pelos lotes 02 a 05, incluindo ainda os lotes 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, P/5, 6H, 6G, 7A, 7B, P/8, P/9, P/11, 10A, bem como os lotes 07, 08 e 10, conforme cadastro municipal vigente.

Confronta com as vias públicas Rua Bento Gonçalves, Rua General Daltro Filho, Rua Barão do Rio Branco e Rua Guaporé.

- **Quadra 40**

A Quadra 40 é composta pelos lotes 01 a 5, incluindo ainda os lotes 5A, P/5, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua do Bom Fim e Rua Bento Gonçalves, confrontando ainda com lote rural.

- **Quadra 41**

A Quadra 41 é composta pelos lotes 01 a 12, incluindo ainda os lotes P/1, 2A, 5A, 5B, 6A, 6B, 6C, 7A, 7B, P/7A, 7C, 7D, 8A e 9A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Menino Deus, Rua Bento Gonçalves e Rua Planalto.

- **Quadra 45**

A Quadra 45 é composta pelos lotes 01 a 11, conforme cadastro municipal vigente.

Confronta com as vias públicas Rua Izaltino Barancelli, Rua Rovilho Dall Belo, Rua 7 e Rua 6, confrontando ainda com a área conhecida como Gruta.

- **Quadra 46**

A Quadra 46 é composta pelos lotes 01 a 15, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Rovilho Dall Belo, Rua 7 e Rua Izaltino Baroni, confrontando ainda com propriedade rural.

- **Quadra 47**

A Quadra 47 é composta pelos lotes 01 a 09, incluindo ainda o lote P/1, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Rovilho Dall Belo e Rua 7, confrontando ainda com imóvel rural.

- **Quadra 48**

A Quadra 48 é composta pelos lotes 01 a 07, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Rovilho Dall Belo, Rua 7 e Rua 6, confrontando ainda com lote rural.

- **Quadra 49**

A Quadra 49 é composta pelos lotes 01 a 14, incluindo ainda o lote 14A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Rovilho Dall Belo e Rua 6, confrontando ainda com imóvel rural.

- **Quadra 52**

A Quadra 52 é composta pelos lotes 01 a 05, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Eurides Gambeta, Rua Arcide Olindo Setti, Rua 2 e Rua Rovilho Dall Belo.

- **Quadra 53**

A Quadra 53 é composta pelos lotes 01 a 06, incluindo ainda os lotes 01 e 02 (em duplicidade no cadastro), conforme registro cadastral municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Arcide Olindo Setti, Rua Eurides Gambeta e Rua Rovilho Dall Belo.

- **Quadra 54**

A Quadra 54 é composta pelos lotes 01 a 06, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Rovilho Dall Belo, Rua 2 e Rua 6, confrontando ainda com a área da Gruta.

- **Quadra 66**

A Quadra 66 é composta pelos lotes 01 a 13, incluindo ainda o lote 6A, conforme cadastro municipal vigente.

Confronta com as vias públicas Rua Albino Barancelli, Rua Virginia D.P. Barancelli e Rua Izaltino Baroni, confrontando ainda com a área conhecida como Gruta.

- **Quadra 67**

A Quadra 67 é composta pelos lotes 01 a 20, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Rosa Adami, Rua Albino Barancelli, Rua Reinaldo Cecatto e Rua Izaltino Baroni.

- **Quadra 68**

A Quadra 68 é composta pelos lotes 01 a 10, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Reinaldo Cecatto, Rua Rosa Adami e Rua Izaltino Baroni, confrontando ainda com lote rural.

Lotes abrangidos: Todos os lotes integrantes das quadras mencionadas, conforme registro no cadastro técnico municipal.

3.1.3 ZONA A3 – COR VERDE

A Zona A3 compreende áreas urbanas com uso predominantemente residencial, caracterizando-se por ocupação consolidada de moradias unifamiliares e baixo índice de atividade comercial.

Trata-se de região com perfil essencialmente habitacional, onde o comércio existente é pontual e voltado ao atendimento local, não configurando centralidade econômica relevante.

A zona apresenta:

- Predominância de residências térreas e de padrão construtivo simples a médio;
- Baixa concentração de estabelecimentos comerciais;
- Fluxo viário moderado;
- Ausência de concentração significativa de equipamentos institucionais de grande porte.

A infraestrutura urbana encontra-se implantada, podendo variar entre completa e parcial conforme a quadra, compreendendo:

- Pavimentação viária (em parte da zona);
- Meio-fio executado;
- Rede de abastecimento de água;
- Iluminação pública;
- Sistema básico de drenagem;
- Coleta regular de resíduos sólidos.

A valorização imobiliária da Zona A3 é considerada intermediária, inferior às Zonas A1 e A2, em razão da predominância residencial e menor

intensidade de atividade econômica, justificando seu enquadramento em categoria fiscal compatível com seu perfil urbano.

Integram a Zona A3 todas as quadras e respectivos lotes delimitados no Mapa Oficial de Zoneamento Fiscal (Anexo I).

Quadras enquadradas na Zona A3:

- **Quadra 1**

A Quadra 1 é composta pelos lotes 01 a 03, conforme cadastro municipal vigente.

Confronta com as vias públicas Rua Danilo Variani, Rua Gibrail Cirino dos Santos e Rua Adelino Variani, confrontando ainda com área rural.

- **Quadra 2**

A Quadra 2 é composta pelos lotes 01 a 10, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Danilo Variani, Rua Gibrail Cirino dos Santos, Rua Adelino Variani e Rua Vitalino Pereira Duarte.

- **Quadra 3**

A Quadra 3 não possui numeração de lotes informada.

Confronta com as vias públicas Rua Adelino Variani, Rua Vitalino Pereira Duarte, Rua Danilo Variani e Rua José Nuncio Sozo.

- **Quadra 4**

A Quadra 4 é composta pelos lotes 01 a 03, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Vitalino Pereira Duarte, Rua Nicolau Carlotto e Rua Danilo Variani, confrontando ainda com área rural.

- **Quadra 5**

A Quadra 5 é composta pelos lotes 01 a 14, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Vitalino Pereira Duarte, Rua Nicolau Carlotto, Rua Danilo Variani e Rua Gibrail Cirino dos Santos.

- **Quadra 6**

A Quadra 6 é composta pelos lotes 01 a 08, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Gibrail Cirino dos Santos e Rua Danilo Variani, confrontando ainda com área rural.

- **Quadra 24**

A Quadra 24 é composta pelos lotes 01 a 20, incluindo ainda os lotes P/6, 8A, 11A, 12A, 13A, P/14 e 20A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Porto Alegre, Rua Maia Filho e Rua Piedade.

- **Quadra 25**

A Quadra 25 is composta pelos lotes 01 a 15, incluindo ainda os lotes P/2, P/2A, P/2B, 6A, 6B, 8A, 9A, 9B e 14A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Porto Alegre, Rua Piedade, Rua Florentino Bacchi e Rua Caramuru.

- **Quadra 26**

A Quadra 26 é composta pelos lotes 01 a 08, incluindo ainda os lotes 1A, 1B, 1C, 2A, 2B, 2C, 2D, 3B, 3C, P/4, 4A, P/5, 6A e 7A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua José Muterlle, Rua Vitória Setti e Rua Caramuru.

- **Quadra 27**

A Quadra 27 é composta pelos lotes 01 a 15, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Florentino Bacchi, Rua Vitória Setti e Rua Caramuru.

- **Quadra 29**

A Quadra 29 é composta pelos lotes 01 a 15, incluindo ainda os lotes 1A, 4A, 5A, 9A, 9B, 10A, 11A, 11B, P/11, 12A, 13A, 14B e 15A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Florentino Bacchi, Rua Piedade, Rua Maia Filho e Rua Clóvis Menegasso.

- **Quadra 34**

A Quadra 34 é composta pelos lotes 01 a 36, incluindo ainda os lotes 3A, 34A e 34B, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Porto Alegre, Rua Alcindo Cechin, Rua Itararé e Rua do Rosário.

- **Quadra 34A**

A Quadra 34A é composta pelos lotes 01, 02, 03, 04, 05, 10, 11 e 12, incluindo ainda os lotes 1B6, 1L e P/1, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Porto Alegre, Rua Alcindo Cechin, Rua Itararé e Rua das Chácaras.

- **Quadra 42**

A Quadra 42 é composta pelos lotes 01 a 18, incluindo ainda os lotes 1A, 1B, 2A, 9A, 9B, 10A, 10B, 11A e 11B, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Planalto, Rua Várzea, Rua Euclides Vescovi e Rua Bento Gonçalves.

- **Quadra 43**

A Quadra 43 é composta pelos lotes 01 a 14, incluindo ainda os lotes 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 10A, P/11, 12A, 12B, 12C, 12D, 12E, 13A e 14A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Várzea, Rua Euclides Vescovi e Rua Paissandú.

- **Quadra 44**

A Quadra 44 é composta pelos lotes 01 a 04, incluindo ainda o lote P/4, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Corsan, Rua 15 de Novembro, Rua José Marchioro e Chácaras.

- **Quadra 44B**

A Quadra 44B é composta pelos lotes 01 a 15, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Riachuelo, Rua 15 de Novembro e Rua Corsan.

- **Quadra 56A**

A Quadra 56A é composta pelos lotes 01 a 11, incluindo ainda o lote 2A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua 2, Rua Menino Deus, Rua Barão do Rio Branco e Rua Bento Gonçalves.

- **Quadra 57B**

A Quadra 57B é composta pelos lotes 01 a 16, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua 2, Adelino Variani (Rua 3), Rua Menino Deus e Rua Barão do Rio Branco.

- **Quadra 58C**

A Quadra 58C é composta pelos lotes 01 a 10, incluindo ainda o lote 10A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Adelino Variani (Rua 3), Rua Menino Deus e Rua 4.

- **Quadra 59D**

A Quadra 59D é composta pelos lotes 01 a 06, conforme cadastro municipal.

Confronta com a Rua Menino Deus, confrontando ainda com a Quadra A, lote rural e Rua Euclides Vescovi.

- **Quadra 60E**

A Quadra 60E é composta pelos lotes 01 a 05, conforme cadastro municipal.

Confronta com a Rua Menino Deus, confrontando ainda com a Quadra 61F, Rua Euclides Vescovi e com a quadra 61F

- **Quadra 61F**

A Quadra 61F é composta pelos lotes 01 a 09, conforme cadastro municipal.

Confronta com a Rua Menino Deus, confrontando ainda com a Quadra 60E, Rua Bento Gonçalves e Rua Euclides Vescovi.

- **Quadra A**

A Quadra A é composta pelos lotes 01 a 09, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Zeferino José Ceriotti e Rua Euclides Vescovi, confrontando ainda com a Quadra 59D e lote rural.

- **Quadra B**

A Quadra B é composta pelos lotes 01 a 24, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Alipio Valmorbida, Rua 4, Rua Zeferino José Ceriotti e Rua Euclides Vescovi.

- **Quadra C**

A Quadra C é composta pelos lotes 01 a 12, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Alipio Valmorbida, Rua 5, Rua 3 e Rua 4.

- **Quadra D**

A Quadra D é composta pelos lotes 01 a 07, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua 03, Rua 05 e Rua 04, confrontando ainda com área rural.

Lotes abrangidos: Todos os lotes constantes nas quadras acima indicadas.

3.1.4 ZONA A4 – COR ROSA

A Zona A4 compreende áreas urbanas com uso predominantemente residencial, caracterizadas por ocupação em processo de consolidação e padrão construtivo predominantemente simples.

Trata-se de região com menor densidade construtiva quando comparada às Zonas A1, A2 e A3, apresentando reduzida atividade comercial e ausência de centralidade econômica relevante.

A zona apresenta:

- Predominância de residências unifamiliares;
- Padrão construtivo simples;
- Baixa incidência de estabelecimentos comerciais;
- Fluxo viário reduzido;
- Ausência de equipamentos institucionais de grande porte.

A infraestrutura urbana encontra-se implantada de forma parcial ou básica, podendo incluir:

- Pavimentação em parte das vias ou vias não pavimentadas;
- Rede de abastecimento de água;
- Iluminação pública;
- Coleta regular de resíduos sólidos;
- Sistema de drenagem pluvial simplificado ou parcial.

A valorização imobiliária da Zona A4 é inferior às zonas anteriormente classificadas, em razão da menor oferta de infraestrutura e da predominância estritamente residencial, justificando seu enquadramento em categoria fiscal compatível com sua realidade urbana.

Integram a Zona A4 todas as quadras e respectivos lotes delimitados no Mapa Oficial de Zoneamento Fiscal (Anexo I).

Quadras enquadradas na Zona A4:

- **Quadra 18**

A Quadra 18 é composta pelos lotes 01 e 02, conforme cadastro municipal vigente.

Confronta com as vias públicas Rua José Marchioro, Rua das Chácaras, Avenida XV de Novembro e Rua Cecília Weber.

- **Quadra 27A**

A Quadra 27A é composta pelos lotes 01 a 09, incluindo ainda o lote 3A, conforme cadastro municipal vigente.

Confronta com as vias públicas Rua José Muterlle, Rua Fiorentino Bacchi, Rua das Chácaras e Rua São José.

- **Quadra 27B**

A Quadra 27B é composta pelos lotes 01 a 25, incluindo ainda os lotes 8A e 14A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Ver. Renato Barancelli, Rua das Chácaras, Rua Fiorentino Bacchi e Rua São José.

- **Quadra 28**

A Quadra 28 é composta pelos lotes 01 a 35, incluindo ainda os lotes 1A, 22A, 28A, 30A e 34A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua da Misericórdia, Rua Fiorentino Bacchi, Rua Máximo Barancelli e Rua Mário Colla.

- **Quadra 28A**

A Quadra 28A é composta pelos lotes 01 a 22, incluindo ainda os lotes 1A, 4A e 8A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Ver. Renato Barancelli, Rua Mário Colla, Rua Máximo Barancelli e Rua Fiorentino Bacchi.

- **Quadra 28B**

A Quadra 28B é composta pelos lotes 01 a 29, incluindo ainda os lotes 11A e 11B, conforme cadastro municipal.

Confronta com a Rua das Chácaras, confrontando ainda com lote urbano e Rua José Muterlle.

- **Quadra 30**

A Quadra 30 é composta pelos lotes 01 a 09, incluindo ainda os lotes 1A, 2A, 5A, 7A e P/2, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Ver. Clóvis Menegasso, Rua Santos Dumont, Rua Voluntários da Pátria e Rua Maia Filho.

- **Quadra 30A**

A Quadra 30A é composta pelos lotes 01 a 32, incluindo ainda os lotes 3A, 7A, 7B, 8A, 9A, 9B, 9C, 11A, 12A, 13A e 17A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua das Chácaras, Rua Máximo Barancelli, Rua Ver. Renato Barancelli e Rua Ver. Clóvis Menegasso.

- **Quadra 31**

A Quadra 31 é composta pelos lotes 01 a 14, incluindo ainda o lote 13A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Santos Dumont, Rua das Chácaras, Rua Voluntários da Pátria e Rua Itararé.

- **Quadra 32**

A Quadra 32 é composta pelos lotes 01 a 19, incluindo ainda os lotes 5A, 7A, 7B, 8A, 12A, 14A, 15A e 18A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua do Rosário, Rua Itararé, Rua Voluntários da Pátria e Rua Maia Filho.

- **Quadra 33**

A Quadra 33 é composta pelos lotes 01 a 27, incluindo ainda os lotes 2A, 14A, 15A e 23A, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Itararé e Rua das Chácaras.

- **Quadra 62**

A Quadra 62 é composta pelos lotes 01 a 06, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Euclides Vescovi e Rua Bento Gonçalves, confrontando ainda com área rural.

- **Quadra A**

A Quadra A é composta pelos lotes 01 a 09, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua 20 de Setembro e Rua Bento Gonçalves, confrontando ainda com área rural.

- **Quadra B**

A Quadra B é composta pelos lotes 01 a 18, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua 20 de Setembro, Rua Bento Gonçalves e Rua Liberdade, confrontando ainda com área rural.

- **Quadra C**

A Quadra C é composta pelos lotes 01 a 18, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Bento Gonçalves, Rua Liberdade e Rua Igualdade, confrontando ainda com área rural.

- **Quadra D**

A Quadra D é composta pelos lotes 01 a 18, conforme cadastro municipal.

Confronta com as vias públicas Rua Bento Gonçalves, Rua Humanidade e Rua Igualdade, confrontando ainda com área rural.

Lotes abrangidos: Todos os lotes integrantes das quadras descritas.

3.1.5 ZONA A5 – COR LARANJA

A Zona A5 compreende núcleo urbano de menor extensão territorial, localizado em área mais afastada do eixo central do Município, caracterizando-se como setor residencial de baixa densidade e ocupação consolidada de pequeno porte.

Trata-se de área com predominância de uso exclusivamente habitacional, apresentando padrão construtivo simples e reduzida presença de atividades comerciais ou institucionais.

A zona apresenta:

- Predominância de residências unifamiliares;
- Baixa densidade construtiva;

- Ausência de centralidade comercial;
- Fluxo viário reduzido.

A infraestrutura urbana encontra-se implantada de forma básica, podendo incluir:

- Rede de abastecimento de água;
- Iluminação pública;
- Coleta regular de resíduos sólidos;
- Sistema viário com pavimentação parcial ou vias de padrão simplificado.

A valorização imobiliária da Zona A5 é considerada a menor entre as zonas classificadas, em razão da sua localização periférica em relação ao núcleo central e da menor concentração de infraestrutura e atividades econômicas, justificando seu enquadramento na categoria fiscal correspondente.

Integram a Zona A5 todas as quadras e respectivos lotes delimitados no Mapa Oficial de Zoneamento Fiscal (Anexo I).

Quadras enquadradas na Zona A5:

- **Quadra 33A**

A Quadra 33A é composta pelos lotes 01 a 24, conforme cadastro municipal vigente.

Confronta com a Rua Napoleão, Rua Dois e área rural.

- **Quadra 33B**

A Quadra 33B é composta pelos lotes 01 a 27, conforme cadastro municipal.

Confronta com a Rua Napoleão e área rural.

Lotes abrangidos: Todos os lotes constantes nas quadras acima relacionadas.

4. MAPA DE REFERENCIA



O Mapa Oficial de Zoneamento Fiscal, contendo a delimitação das zonas A1 a A5 e suas respectivas cores identificadoras, integra o presente memorial como Anexo I, sendo parte indissociável deste documento.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

A presente reclassificação passa a vigorar para fins de lançamento do IPTU a partir do exercício fiscal de 2026, após aprovação legal e publicação oficial.

Eventuais divergências cadastrais deverão ser objeto de revisão mediante requerimento formal do contribuinte junto ao Setor de Tributação.

Este memorial foi elaborado com base no levantamento técnico realizado pelo Departamento de Engenharia e Cadastro Imobiliário do Município.

Maximiliano de Almeida, 9 de março de 2026.

BRENDA BARACHO WEBER
Arquiteta e Urbanista
CAU A311086-9

André Fernando Zucunelli
Prefeito Municipal
CNPJ: 87.613.279/0001-67