



LEI Nº 885 DE 31 DE DEZEMBRO DE 1993.

INSTITUI A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DE IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACACU, Estado do Rio de Janeiro, DECRETA e EU SANCIONO a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica instituída a Planta Genérica de Valores de imóveis, situados na zona urbana e de expansão urbana do Município de Cachoeiras de Macacu, que devidamente rubricada, faz integrante desta Lei.

Art. 2º - O valor venal dos imóveis urbanos será obtido pela soma dos valores venal do terreno de construção se houver, de conformidade com as normas e métodos ora fixados e com Modelo de Avaliação Imobiliária do Município de Cachoeiras de Macacu, que, devidamente rubricado, faz parte integrante desta Lei.

DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

Art. 3º - O valor venal do terreno corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área pelo valor unitário do metro quadrado constante, em código por face de quadras da Planta Genérica de Valores referida no artigo primeiro, aplicado simultaneamente os valores de correção previstos nas Tabelas I a VIII desta Lei.

Parágrafo Único - No caso de lotes de uma ou mais esquinas e de lotes com duas ou mais frentes será adotado o valor unitário de metro quadrado de terreno nas seguintes condições:

- I - Quando se tratar de imóvel construído, a do logradouro relativo à sua frente ou, havendo mais de uma, a principal;
- II - Quando se tratar de imóvel não construído, o logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou na falta, ao logradouro de maior valor.

Art. 4º - São expressos na Tabela I; anexa a esta Lei, as Faces de Quadras e respectivos códigos de valores constantes na Planta Genérica de valores de Terrenos.

Art. 5º - No cálculo do valor venal de lote encravado ou de fundos, será adotado o valor unitário de metro quadrado de terreno correspondente ao logradouro de acesso, aplicado o fator de correção prevista na Tabela II.

PUBLICADO EM 31/12/1993  
Jornal A Qualidade  
Nº 023

11/12/1993



# Prefeitura Municipal de Cachoeiras de Macacu

Parágrafo Primeiro - Considera-se lote encravado ou de fundos o que possuir como acesso, unicamente, passagens de pedestres com largura inferior a 4,00 m.

Parágrafo Segundo - Havendo mais de um logradouro de acesso, prevalecerá, para os efeitos deste artigo aquele que possuir o maior valor unitário.

Art. 6º - A influência da topografia e superfície de cálculo do valor venal de terrenos se fará através da aplicação da Tabela III.

Parágrafo Único - Os fatores objeto deste artigo serão aplicados simultaneamente.

Art. 7º - A influência de testada será considerada desde a metade até o dobro da testada de referência do Município, (Tabela IV).

Parágrafo Único - Fixa-se em 12,00 m (doze metros) a testada de referência de terrenos situados no perímetro urbano e de expansão urbana do Município.

Art. 8º - A testada que corresponder à sua frente indicada no título de propriedade ou, na sua falta, a frente que corresponder ao maior valor unitário de terreno, quando não construído.

Art. 9º - Consideram-se de esquina os lotes em que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinem ângulo interno inferior a 135º (cento e trinta e cinco graus) ou superior a 45º (quarenta e cinco graus).

Art. 10 - As glebas brutas serão avaliadas, aplicando-se os valores da Planta Genérica, para cujo (s) logradouro (os) de frente, os fatores da Tabela V.

Art. 11 - Os logradouros ou trechos de logradouros que não constam da Planta Genérica de Valores de Terrenos que integram este Decreto, terão seus valores fixados pelo mesmo valor mais próximo do logradouro em pauta.

## DA AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Art. 12 - O valor venal das edificações será obtido através do produto de sua área construída total pelo valor unitário de reprodução da construção, aplicando-se ainda os fatores de correção constantes das Tabelas VI, VII e VIII.

Art. 13 - O imóvel construído, que abrigue mais de uma unidade autônoma, segundo o registro imobiliário, terá tantos lançamentos quantos forem essas unidades, rateando-se o valor venal do terreno pelo processo de fração ideal conforme a NB-140 da ABTN - Associação Brasileira de Normas e Técnicas.



Art. 14 - O imóvel construído que abrigue mais de uma edificação, terá por valor venal o resultado do produto de sua área construída total pelo valor unitário do Padrão predominante da construção, obtendo um único lançamento.

Art. 15 - A área construída total (bruta) será obtido através de medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computadas as superfícies denominadas dependências em geral e terraços cobertos ou descobertos, de cada pavimento.

Art. 16 - O valor unitário de construção será obtido pelo enquadramento das edificações em um dos tipos constantes na Tabela VI.

Parágrafo Primeiro - Para a determinação do tipo de construção será considerada a destinação atual independente de sua utilização original.

Parágrafo Segundo - A caracterização das edificações em função do seu acabamento se fará através da soma de pontos por tipo/categoria, constantes da Tabela VIII.

Art. 17 - Nos casos singulares de edificações particularmente valorizadas, quando da aplicação da metodologia ora estabelecida possa conduzir, a juízo da Prefeitura Municipal, o tratamento fiscal injusto ou inadequado, poderá ser adotado processo de avaliação mais recomendado, a critério da repartição competente.

Art. 18 - Os fatores de correção objeto do art. 13, serão aplicados simultaneamente, no que couberem, ao valor unitário básico da edificação.

Art. 19 - Para apuração do ITBI ter-se-á por base o valor venal em 01/01/94, atualizado sempre monetariamente para data do seu efetivo pagamento e podendo ainda ser revisto por comissão de avaliação da Prefeitura Municipal de (ITBI).

Art. 20 - Nos casos de imóveis destinados a sítios de lazer ou áreas de reserva legal, cuja área fuja a metodologia natural de cálculos, terão o valor do IPTU fixado no maior valor padrão do Município.

Art. 21 - Os valores fixados por esta Lei serão automaticamente convertidos em (Unidade Fiscal), inclusive o valor final apurado no cálculo do IPTU.

Art. 22 - A metodologia de cálculos, com base nesta Lei, aplicar-se-á em conformidade com o Anexo I.

Art. 23 - Fica determinado, para efeito de cobrança de taxa, o valor do metro linear de testada nos seguintes percentuais da Unidade Fiscal de Cachoeiras de Macacu - (UFCM):

- I - 0,00189 UFCM para Conservação e Calçamento;
- II - 0,00469 UFCM para limpeza pública.




Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Cachoeiras de Macacu

Art. 24 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a baixar instruções ou Regulamentações eventualmente necessárias à aplicação da presente Lei.

Art. 25 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e terá sua eficácia à partir de 1º de janeiro de 1994, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO, 31/Dezembro/1993.

  
MÁRIO JORGE ASSAF  
Prefeito Municipal



ANEXO I

METODOLOGIA

(Fórmulas de Cálculos de I.P.T.U)

1. PARA O VALOR VENAL DO TERRENO:

$$V.V.T = AT.x VM2.x FSI.x FTS.x FT.x FG.$$

AT. = ÁREA DO TERRENO

VM2. = VALOR METRO QUADRADO DE TERRENO, CONFORME TABELA I

FSI. = FATOR SITUAÇÃO NA QUADRA, CONFORME TABELA II

FTS. = FATOR TOPOGRAFIA E SUPERFÍCIE, CONFORME TABELA III

FT. = FATOR TESTADA, CONFORME TABELA IV

FG. = FATOR GLEBA, CONFORME TABELA V

2. PARA VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO

$$V.V.E. = AE.x VM2C.x FCT.x CAT.$$

AE. = ÁREA DE EDIFICAÇÃO

VM2C. = VALOR METRO QUADRADO DA CONSTRUÇÃO, CONFORME TABELA VI

FCT. = FATOR CORRETIVO DO TIPO DE CONSTRUÇÃO, CONFORME TABELA VII

CAT. = CATEGORIA (FATOR CORRETIVO VM2C.), CONFORME TABELA VIII

3. PARA FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO COM MAIS DE UMA (1) EDIFICAÇÃO

$$FI. = AT.x AU. : ATE.$$

AT. = ÁREA DO TERRENO

AU. = ÁREA DA UNIDADE (EDIFICAÇÃO)

ATE. = ÁREA TOTAL DAS EDIFICAÇÕES

3A. PARA FRAÇÃO IDEAL DA TAXA DE SERVIÇOS URBANOS (TSU) POR METRO LINEAR

$$F.I = AU.x TESTADA : ATE.$$

AU. = ÁREA DA UNIDADE (EDIFICAÇÃO)

TESTADA = METRAGEM LINEAR DE FRENTE

ATE. = ÁREA TOTAL DAS EDIFICAÇÕES

4. NA TAXA DE EXPEDIENTE, O VALOR É ÚNICO PARA CADA CARNÊ EMITIDO

APURAÇÃO DOS TRIBUTOS E AS RESPECTIVAS ALÍQUOTAS

I.T.U - IMPOSTO TERRITORIAL URBANO = 1% DO VALOR VENAL DO TERRENO (V.V.T)

I.P.T.U - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO = 5% DA SOMA DO VALOR VENAL DO TERRENO E DO VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO.

( I.P.T.U = 0,5% DO V.V.T. + V.V.E. )



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACACU

TABELA DE PARÂMETROS

TABELA I

CÓDIGO	V. PMCM	V. PESQ.	CÓDIGO	V. PMCM	V. PESQ.
001	5,40	59,40	116	140,40	1.544,40
006	20,70	227,70	121	142,50	1.567,50
011	22,50	247,50	126	150,00	1.650,00
016	30,00	330,00	131	156,00	1.716,00
021	31,20	343,20	136	168,60	1.854,60
026	33,60	369,60	141	187,50	2.062,50
031	37,50	412,50	146	206,10	2.267,10
036	45,00	495,00	151	208,20	2.290,20
041	49,80	547,80	156	223,20	2.455,20
046	51,90	570,90	161	225,00	2.475,00
051	52,50	577,50	166	232,50	2.557,50
056	56,10	617,10	171	234,30	2.577,30
061	62,40	686,40	176	260,40	2.864,40
066	71,10	782,10	181	262,50	2.887,50
071	75,00	825,00	186	281,10	3.092,10
076	83,10	914,10	191	288,30	3.171,30
081	86,10	947,10	196	318,60	3.504,60
086	93,60	1.029,60	201	337,50	3.712,50
091	104,10	1.145,10	206	384,30	4.227,30
096	* 112,50	1.237,50	211	384,60	4.230,60
101	120,00	1.320,00	216	480,60	5.286,60
106	124,80	1.372,80	221	487,50	5.362,50
111	131,10	1.442,10	226	506,10	5.567,10



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACACU

TABELA II

FATOR SITUAÇÃO NA QUADRA	
Terrenos em Meio de Quadra	Fq = 1,00
Terrenos Encravados ou de Fundos	Fq = 0,80
Terrenos em Esquina ou com Frente Múltipla	Fq = 1,15



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACACU

TABELA III

FATOR TOPOGRAFIA	
Normal	Fd = 1,00
Aclive	Fd = 0,90
Declive	Fd = 0,90
FATOR SUPERFÍCIE	
Normal	Fs = 1,00
Alagado/Aren.	Fs = 0,60
Rochoso	Fs = 0,70



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACAGU

TABELA IV  
FATORES DE TESTADA (FT)

Frente Efetiva (F) em m	Fator
até 06,00	0,841
06,25	0,850
06,50	0,858
06,75	0,866
07,00	0,874
07,25	0,882
07,50	0,889
07,75	0,896
08,00	0,904
08,25	0,911
08,50	0,917
08,75	0,924
09,00	0,931
09,25	0,937
09,50	0,943
09,75	0,949
10,00	0,955
10,25	0,961
10,50	0,967
10,75	0,973
11,00	0,978
11,25	0,984
11,50	0,989
11,75	0,995
12,00	1,000
12,25	1,005
12,50	1,010
12,75	1,015
13,00	1,020
13,25	1,025
13,50	1,030
13,75	1,035
14,00	1,039
14,25	1,044
14,50	1,048
14,75	1,053
15,00	1,057

Frente Efetiva (F) em m	Fator
15,25	1,062
15,50	1,066
15,75	1,070
16,00	1,075
16,25	1,079
16,50	1,083
16,75	1,087
17,00	1,091
17,25	1,095
17,50	1,099
17,75	1,103
18,00	1,107
18,25	1,111
18,50	1,114
18,75	1,118
19,00	1,122
19,25	1,125
19,50	1,129
19,75	1,133
20,00	1,136
20,25	1,140
20,50	1,143
20,75	1,147
21,00	1,150
21,25	1,154
21,50	1,157
21,75	1,160
22,00	1,164
22,25	1,167
22,50	1,170
22,75	1,173
23,00	1,177
23,25	1,180
23,50	1,183
23,75	1,186
24,00	1,189
Acima de 24,00	1,189



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACACU

TABELA V

FATORES GLEBA (Fg)	
Faixa de Área de Terreno (m)	Fator
10.001 a 20.000	0,80
21.001 a 24.000	0,79
24.001 a 28.000	0,78
28.001 a 32.000	0,77
32.001 a 36.000	0,76
36.001 a 40.000	0,75
40.001 a 44.000	0,74
44.001 a 48.000	0,73
48.001 a 52.000	0,72
52.001 a 56.000	0,71
56.001 a 60.000	0,70
60.001 a 70.000	0,69
70.001 a 80.000	0,68
80.001 a 90.000	0,67
90.001 a 100.000	0,66
100.001 a 120.000	0,65
* 120.001 a 140.000	0,64
140.001 a 160.000	0,63
160.001 a 180.000	0,62
180.001 a 200.000	0,61
200.001 a 250.000	0,60
250.001 a 300.000	0,59
300.001 a 350.000	0,58
350.001 a 400.000	0,56
400.001 a 450.000	0,54
450.001 a 500.000	0,52
500.001 ou mais	0,50



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACACU

TABELA VI  
VALORES UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÃO

CÓDIGO	CARACTERIZAÇÃO	VALOR M <sup>2</sup> EM CR\$
16	Casa/Sobrado	15.968,75
23	Apartamento	17.725,25
31	Telheiro	7.218,75
40	Galpão	10.312,50
58	Indústria	20.100,25
66	Loja	21.362,50
74	Especial	22.875,00



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACACU

TABELA VII

FATORES DE CORREÇÃO DO VALOR UNITÁRIO  
DA EDIFICAÇÃO

CÓDIGO	TIPO	FATORES DE CORREÇÃO
08	Isolada	1,00
09	Conjugada	0,90
10	De Frente	1,00
11	De Fundos	0,80



PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACACU

TABELA VIII  
FATORES CORRETIVOS DE VALOR M<sup>2</sup> DE CONSTRUÇÃO  
CARACTERIZAÇÃO

CATEGORIA	CASA	APARTAMENTO	TELHEIRO	GAIÃO	INDÚSTRIA	LOJA	ESPECIAL	
Estrutura	Alvenaria	0,15	0,15	0,03	0,20	0,30	0,20	0,22
	Madeira	0,8	0,18	0,4	0,10	0,20	0,10	0,10
	Concreto	0,23	0,28	0,12	0,30	0,36	0,24	0,26
	Metálica	0,25	0,30	0,12	0,33	0,42	0,16	0,25
Tipo de Construção	Barraco	00	00	00	00	00	00	00
	Madeira	0,6	0,6	0,4	0,4	0,4	0,2	0,3
	Alvenaria	0,10	0,10	0,8	0,4	0,5	0,2	0,3
Cobertura	Sem Cobertura	0,1	00	0,4	0,3	0,3	0,2	0,2
	Telha	0,6	0,2	0,10	0,9	0,9	0,3	0,6
	Laje	0,7	0,3	0,18	0,10	0,10	0,4	0,7
	Especial	0,9	0,4	0,30	0,13	0,12	0,7	0,15
Revestimento Externo	Sem	00	00	00	00	00	00	00
	Calação	0,8	0,5	00	0,12	0,10	0,21	0,20
	Óleo	0,19	0,16	00	0,15	0,11	0,23	0,18
	Especial	0,27	0,27	00	0,20	0,14	0,28	0,26
Piso	Cimento	0,3	0,3	0,10	0,14	0,12	0,12	0,10
	Cer./Mosaico	0,8	0,9	0,20	0,18	0,16	0,20	0,20
	Taco/Madeira	0,10	0,12	0,20	0,18	0,15	0,25	0,20
	Especial	0,19	0,19	0,42	0,20	0,17	0,27	0,21
Instalação Sanitária	Inexistente	00	00	00	00	00	00	00
	Int. Simples	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
	Int. Completa	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10

28