



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE MACAÉ
GABINETE DO PREFEITO**

LEI Nº 4667 /2019.

Estabelece critérios para o cálculo do valor venal dos imóveis situados no território do Município de Macaé e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MACAÉ delibera e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Os critérios para o cálculo do valor venal dos imóveis situados no território do Município de Macaé são os constantes da presente Lei.

Art. 2º O valor venal total do imóvel será determinado pela fórmula $VVT = VT + VE$.

§ 1º Para fins de aplicação desta Lei, entende-se por:

- I - VVT = valor venal total;
- II - VT = valor venal do terreno;
- III - VE = valor venal da edificação.

§ 2º Em áreas embaixo de rede de transmissão elétrica; ao lado de rios, córregos, valões e valas, de acordo com a metragem da lei Estadual; nas margens de rodovias Estaduais e Federais, 30 metros do eixo da estrada, tanto do lado direito quanto do lado esquerdo; essas áreas pagarão no máximo 40% do valor de referência do bairro, por serem áreas não edificadas pela impossibilidade de construção.

Art. 3º O valor venal do terreno (VT) será obtido aplicando-se a fórmula $VT = (FI \times FL \times P \times S \times T \times URM) - FR$.

§ 1º Para fins de aplicação desta Lei, entende-se por:

- I - FI = Fração Ideal;
- II - FL = Fator de Localização;
- III - P = Pedologia;
- IV - S = Situação;
- V - T = Topologia;
- VI - URM = Unidade de Referência Municipal;
- VII - FR = Fator de Redução.

§ 2º Para fins desta Lei, o valor de aplicação do inciso VII - Fator de Redução (FR), consta na Planta Genérica de Valores, na Tabela Dados Redução de Terreno.

Art. 4º Para o cálculo da FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO (FI) será usada a seguinte fórmula: $FI = \frac{\text{Área Terreno} \times \text{Área da Unidade}}{\text{Área Total da Edificação}}$



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE MACAÉ
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 5º O valor do Fator de Localização (FL) consta da planta genérica de valores que estabelece o valor base para fins de cálculo do valor de metro quadrado do terreno no município e, para cada terreno, este valor base será corrigido de acordo com suas características individuais, levando-se em conta a localização, a situação, a pedologia e a topografia, cada um de "per si".

Art. 6º O coeficiente corretivo de PEDOLOGIA (P) consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme as características do solo e será obtido em observação à seguinte tabela:

PEDOLOGIA DO TERRENO	COEFICIENTE DE PEDOLOGIA
ALAGADO	0,50
INUNDÁVEL	0,50
ROCHOSO	0,80
NORMAL	1,00
ARENOSO	0,90
COMBINAÇÃO DOS DEMAIS	0,60

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, são adotados os seguintes conceitos:

- a) Alagado é aquele que encontra-se permanentemente com excesso de água;
- b) Inundável é aquele que tem insuficiência ou ausência de drenagem pluvial.

Art. 7º O coeficiente corretivo de SITUAÇÃO representado pela sigla S, consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme sua situação mais ou menos favorável dentro da quadra ou em função da relação de profundidade sobre a testada para os casos de terrenos de uma frente, e será obtido em observação à seguinte tabela:

SITUAÇÃO DO TERRENO	COEFICIENTE DE SITUAÇÃO
ESQUINA - 2 FRENTES	1,10
ENCRAVADO/VILA	0,80
SERVIDÃO ADMINISTRATIVA ÁREA NON AEDIFICANDI	0,30

§ 1º A aplicação do coeficiente corretivo de situação (S) retroagirá ao primeiro dia do exercício de 2019.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE MACAÉ
GABINETE DO PREFEITO**

§ 2º Para casos de situação de terreno de uma frente será adotado um fator de profundidade (FP) encontrado através da fórmula $FP = \frac{(AT \div T)}{T}$, onde AT = Área do Terreno e T = Testada; e será obtido em observação à seguinte tabela:

FATOR DE PROFUNDIDADE (FP)	COEFICIENTE DE SITUAÇÃO DE UMA FRENTE
Acima de zero até 0,02	0,50
Acima de 0,02 até 0,10	0,60
Acima de 0,10 até 0,30	0,90
Acima de 0,30 até 3,50	1
Acima de 3,50 até 9,99	0,80
Acima de 9,99	0,60

Art. 8º O coeficiente corretivo de TOPOGRAFIA, representado pela sigla T, consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme as características do solo e será obtido em observação à seguinte tabela:

TOPOGRAFIA DO TERRENO	COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA
PLANO	1,00
ACLIVE	0,90
DECLIVE	0,70
TOPOGRAFIA IRREGULAR	0,80

Art. 9º O valor da edificação (VE) será obtido aplicando-se a fórmula $VE = AE \times VM^2TI \times C \times ST \times CT \times URM$.

§ 1º Para fins de aplicação desta Lei, entende-se por:

- I - VE = Valor venal da Edificação;
- II - AE = Área da Edificação;
- III - VM²TI = Valor do metro quadrado por Tipo da edificação.
- IV - C = Conservação;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE MACAÉ
GABINETE DO PREFEITO**

V - ST = Sub-Tipo;
VI - CT = Categoria;
VI - URM = Unidade de Referência Municipal.

§ 2º O valor de metro quadrado de edificação para cada um dos tipos de edificação será obtido através de consulta a órgãos técnicos ligados à construção civil e definido na planta genérica de valores imobiliários.

Art. 10. O coeficiente corretivo de CONSERVAÇÃO, representado pela sigla C, consiste em um grau atribuído ao imóvel construído, conforme seu estado de conservação e será obtido em observação à seguinte tabela:

CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO
NOVA/ÓTIMA	1,00
BOM	0,90
REGULAR	0,70
MAU	0,50

Art. 11. Coeficiente corretivo de SUBTIPO de edificação, representado pela sigla ST, consiste em um grau atribuído ao imóvel de acordo com a caracterização, posição, situação de construção e fachada; e será obtido em observação à seguinte tabela:

CARACTERIZAÇÃO	POSIÇÃO	SIT. CONST.	FACHADA	VALOR
RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR – R1 RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR – R8 RESIDÊNCIA INTERESSE POPULAR – RPIQ	ISOLADA	Frente	Alinhada	0,90
			Recuada	1,00
		Fundos	Qualquer	0,80
	GEMINADA	Frente	Alinhada	0,70
			Recuada	0,80
		Fundos	Qualquer	0,60
	SUPERPOSTA	Frente	Alinhada	0,80
			Recuada	0,90
		Fundos	Qualquer	0,70
	CONJUGADA	Frente	Alinhada	0,80
			Recuada	0,90
		Fundos	Qualquer	0,70
PRÉDIO POPULAR – PIS PRÉDIO MULTIFAMILIAR – R8	QUALQUER		Alinhada	1,00
			Recuada	1,00
		Fundos	Qualquer	0,90
PRÉDIO MULTIFAMILIAR DE PERNOITE – R16	QUALQUER	Qualquer	Qualquer	1,00



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE MACAÉ
GABINETE DO PREFEITO

PREDIO MULTIFAMILIAR HOSPITALAR - R16				
COMERCIAIS ANDARES LIVRES - CAL8 COMERCIAIS SALAS E LOJAS - CSL8 COMERCIAL CENTRO COMERCIAL - CSL 16	QUALQUER	Frente	Alinhada	1,00
			Recuada	1,00
		Fundos	Qualquer	1,00
GALPÃO INDUSTRIAL - GI	QUALQUER	Qualquer	Qualquer	1,00

Art. 12. A categoria da edificação (CT) será determinada pela soma dos pontos concernentes às informações da edificação, obtidos através das informações expressas na tabela seguinte, divididos por 100 (Cem).

	R1 / R8 / RP1Q	PIS / PR8	GI	CAL8 / CSL8 / CSL16	PR16/ PH16
REVESTIMENTO EXTERNO					
S/ REVESTIMENTO	0	0	0	0	0
EMBOÇO/REBOCO	5	5	9	20	16
ÓLEO	19	16	15	23	18
CAIAÇÃO	5	5	12	21	20
MADEIRA	21	19	19	26	22
CERÂMICA	21	19	19	27	23
ESPECIAL	27	24	20	28	26
PISOS					
TERRA BATIDA	0	0	0	0	0
CIMENTO	3	3	14	20	10
CERÂMICA/MOSAICO	8	9	18	25	20
TÁBUAS	4	7	16	25	19
TACO	8	9	18	25	20
MAT. PLÁSTICO	18	18	19	26	20
ESPECIAL	19	19	20	27	21
FORRO					
INEXISTENTE	0	0	0	0	0
MADEIRA	2	3	4	2	3
ESTUQUE/GESSO	3	3	4	2	3
LAJE	3	4	5	3	3
CHAPAS	3	4	5	3	3
COBERTURA					
PALHA/ZINCO/CAVACO	1	0	3	0	0
FIBROCIMENTO	5	2	11	3	3
TELHA	3	2	9	3	3



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE MACAÉ
GABINETE DO PREFEITO**

LAJE	7	3	13	4	3
ESPECIAL	9	4	16	4	3
INSTALAÇÃO SANITÁRIA					
INEXISTENTE	0	0	0	0	0
EXTERNA	2	2	1	1	1
INTERNA SIMPLES	3	3	1	1	1
INTERNA COMPLETA	4	4	2	2	2
MAIS DE UMA INTERNA	5	5	2	2	2
ESTRUTURA					
CONCRETO	23	28	30	24	26
ALVENARIA	10	15	20	20	22
MADEIRA	3	18	10	10	10
METÁLICA	25	30	33	26	28
INSTALAÇÃO ELÉTRICA					
INEXISTENTE	0	0	0	0	0
APARENTE	6	7	3	7	15
EMBTUDA	12	14	4	10	17

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, as siglas de Categoria de Edificação (CT), constam na Planta Genérica de Valores, na Tabela Dados Valor da Edificação.

Art. 12-B. VETO EM ANÁLISE PELO PODER LEGISLATIVO.

Art. 13. Os atos necessários ao cumprimento desta Lei serão objetos de regulamento.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 3484/2010.

GABINETE DO PREFEITO, em 23 de dezembro de 2019.

ALUIZIO DOS SANTOS JÚNIOR
Prefeito

Publicação	<i>Diário da Cidade</i>
Edição N.º	4767
Data	24/12/19 pag 11
	<i>Aluizio Junior - 27.405</i>
	EX. 1008