



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Cabo Frio

REGIÃO DOS LAGOS

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI N° DE DE DE 1.994

Edita a Planta Genérica de Valores, regula forma de apuração do valor venal de imóveis para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO, NO USO DAS SUAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE CONFERE A LEGISLAÇÃO EM VIGOR APROVA,

ARTIGO 1 - Fica aprovada a Planta Genérica de Valores de Imóveis situados na Zona Urbana e de expansão urbana do Município de Cabo Frio e que, devidamente rubricada, faz parte integrante desta Lei.

ARTIGO 2 - O valor venal dos imóveis urbanos será obtido pela soma dos valores do terreno constantes da Planta Genérica de Valores referida no artigo primeiro e da construção, se houver, de acordo com a aplicação da norma e métodos ora fixados

DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

ARTIGO 3 - O valor venal do terreno corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área pelo valor unitário do metro quadrado, constante, em código por zona de valorização, da Planta Genérica de Valores referida no artigo primeiro, aplicados os fatores de correção nas Tabelas 11, 12, 13, 14, 15 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 conformidades:

I - Quando se tratar de imóvel construído, o do logradouro relativo à sua frente ou, havendo mais de uma, o da principal:

II - Quando se tratar de imóvel não construído, o do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na sua falta, o do logradouro de maior valor.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Cabo Frio

REGIÃO DOS LAGOS

ARTIGO 4 - São expressos em U.P.M.s (Unidades Padrão Municipal), na Tabela 10 anexo a esta Lei, os valores unitários de metro quadrado de terreno correspondentes às zonas de valorização e respectivos códigos de valores constantes da Planta Genérica de Valores de Terrenos.

ARTIGO 5 - No cálculo do valor venal de lote de vila será adotado o valor unitário de metro quadrado de terreno correspondente ao logradouro de acesso, com desconto de 30% (trinta por cento).

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Considera-se lote de vila o que possua como acesso, unicamente, passagens de pedestres ou entrada de vila.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Havendo mais de um logradouro de acesso, prevalecerá, para os efeitos deste artigo, o que possuir o maior valor unitário de metro quadrado de terreno.

ARTIGO 6 - O valor unitário de metro quadrado de terreno de que trata a Tabela 10 será valorizado em função da existência ou não de equipamentos urbanos no logradouro ou trecho de logradouro, aplicando-se, para tanto, os fatores de valorização estabelecido pela Tabela 13, anexo a esta Lei.

ARTIGO 7 - A área do terreno, para efeito de cálculo do valor venal, será corrigida em função da testada e da profundidade padrão do Município, conforme a seguinte fórmula:

$$Sc = S \cdot (T/TP)^{0,25} \cdot (Pp/Pe)^{0,50}$$

onde:

Sc = Área corrigida

S = Área do Terreno

T = Testada do terreno

TP = Testada padrão

Pp = Profundidade padrão

Pe = Profundidade equivalente

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Fixa-se em 12m (doze metros) a testada de referência para os terrenos situados no Primeiro Distrito e, em 15m (quinze metros) a testada de referência para os terrenos situados nos demais Distritos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Fixa-se em 30m (trinta metros) a profundidade de referência para os terrenos localizados no Primeiro Distrito e, em 40m (quarenta metros) a profundidade de referência para os terrenos localizados nos demais Distritos.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A influência da profundidade será considerada a partir da profundidade equivalente ao lote de referência de cada Distrito até o seu dobro.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Cabo Frio

REGIÃO DOS LAGOS

PARÁGRAFO QUARTO - A influência de testada será considerada desde a metade até o dobro da testada de referência de cada Distrito.

ARTIGO 8º - Na apuração da profundidade equivalente de terreno com uma esquina será adotada:

I - A testada que corresponder à frente efetiva ou principal do imóvel, quando construído.

II- A testada que corresponder à sua frente indicada no título de propriedade ou, na sua falta, a frente a que corresponder o maior valor de metro quadrado de terreno, quando não construído.

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

ARTIGO 10º - Nas avaliações de glebas brutas será aplicado, singularmente, o fator da Tabela 15.

PARÁGRAFO ÚNICO - Consideram-se glebas brutas os terrenos com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

ARTIGO 11º - No cálculo do valor venal de lotes de fundos será aplicado, singularmente, o fator desvalorizante correspondente, constantes da Tabela 11.

PARÁGRAFO ÚNICO - Para os fins deste artigo considera-se:

I - Lote encravado, aquele que não comunica com via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel.

II- Lote de fundo aquele que, situado no interior da quadra, somente se comunica com a via pública por um corredor de acesso, com largura inferior a 4m (quatro metros).

ARTIGO 12º - Nos casos singulares de lotes particularmente desvalorizados, em virtude de estarem localizados em zonas de valorização com formação topográfica predominantemente desfavorável e sujeitas a inundações periódicas ou causas semelhantes, serão adotadas, à juízo da Prefeitura, os fatores de desvalorização constantes na Tabela 15.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Cabo Frio

REGIÃO DOS LAGOS

ARTIGO 13: - Os logradouros ou trechos de logradouros que não constarem da Planta Genérica de Valores de terrenos que integra esta Lei terão seus valores de metro quadrado de terreno fixados pela Comissão Permanente de Valores.

ARTIGO 14: - Os imóveis cadastrados pela Prefeitura não localizáveis na Planta de Valores de terrenos serão lançados com base no preço unitário médio de metro quadrado de terreno do Distrito ou bairro correspondente, obtido pela média aritmética dos valores constantes da referida Planta de Valores.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os imóveis de que trata este artigo serão identificados no aviso de recibo com as inscrições cadastrais iniciadas com o código 900 (código de bairro).

DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

ARTIGO 15: - O valor venal das edificações é resultado da multiplicação da área construída total pelo valor unitário de metro quadrado de construção, constante da Tabela 17, aplicados os fatores das Tabelas 18, 19, 20 e 21, integrantes desta Lei.

ARTIGO 16: - O imóvel 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 e da área construída em comum pelo processo de fração ideal.

ARTIGO 17: - O imóvel construído que abrigue mais de uma edificação terá por valor venal a soma das avaliações das construções, segundo seus respectivos padrões, e do terreno, obtendo um único lançamento.

ARTIGO 18: - A área construída bruta será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computadas as superfícies denominadas "terraços", cobertos ou descobertos, de cada pavimento.

PARÁGRAFO ÚNICO - As piscinas serão consideradas como área construídas, e serão incorporadas na área de construção principal do imóvel.

ARTIGO 19: - O valor unitário do metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento das edificações num dos tipos, categorias ou padrões de construção constantes na Tabela 17.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Cabo Frio

REGIÃO DOS LAGOS

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Para determinação do tipo de construção será considerada a sua destinação original independente da sua utilização atual.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A categoria da construção será obtida em função do maior número de suas características construtivas indicadas no boletim de cadastro imobiliário, considerando-se o padrão / tipo de edificação.

ARTIGO 20 - Para aplicação do fator de obsolescência de que trata a Tabela 19, é considerada a idade do prédio ou da área construída predominante.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Para determinação da idade do prédio serão utilizados documentos oficiais, como "habite-se", certificado de regularização, etc, podendo os mesmos serem dispensados, casos em que serão procedidas as vistorias nos imóveis para se estimar a data provável da construção.

PARÁGRAFO SEGUNDO As edificações terão suas idades:

I - Reduzidas de 20% (vinte por cento), nos casos de reforma parcial, com ou sem ampliação da área.

II- Contadas a partir da conclusão da reforma ou da ampliação, quando esta for substancial.

ARTIGO 21 - Nos casos singulares de edificações particulares, valorizadas ou desvalorizadas, quando da aplicação do método de avaliação ora estabelecido, conduzir, a juízo da Prefeitura, a tratamento fiscal injusto e/ou inadequado, poderá ser adotado processo de avaliação mais recomendado, a critério da repartição competente.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 22 - O Prefeito Municipal poderá baixar instruções eventualmente necessárias à execução da presente Lei.



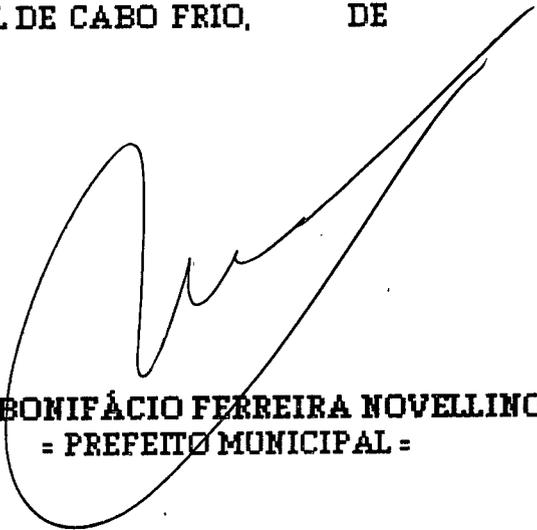
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Prefeitura Municipal de Cabo Frio

REGIÃO DOS LAGOS

ARTIGO 23 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, juntamente com as normas e critérios a serem utilizados para apuração dos valores imobiliários, parte integrante desta, que servirão de base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano, sendo revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO, DE DE 1994.



JOSÉ BONIFÁCIO FERREIRA NOVELLINO
- PREFEITO MUNICIPAL -