



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº DE DEZEMBRO DE 1.993.

Edita a Planta Genérica de Valores ,
regula a forma de apuração do valor
venal de imóveis para efeito de lan-
çamento do Imposto Predial e Territo-
rial 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 1º - 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 2º - 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 das normas e mé-
todos ora fixados.

DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

ARTIGO 3º - O valor venal do terreno corresponderá ao re-
sultado da multiplicação de sua área pelo va-
lor unitário do metro quadrado, constante, em código por zona
de valorização, da Planta Genérica de Valores referida no arti-
go primeiro, aplicados os fatores de correção nas Tabelas 11,
12, 13, 14 e 15 desta Lei.



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

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.

ARTIGO 4º - São expressos em cruzeiros reais e em U.P.M.S. (Unidades Padrão Municipal); na Tábela 10 anexa 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 5º - 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 6º - 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.



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

ARTIGO 7º - 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:

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

onde:

Sc = Área corrigida

T = Testada do terreno

Tr = Testada de referência

Pp = Profundidade padrão

Te = 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.

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:



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

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, determinem 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 16.

PARÁGRAFO ÚNICO - consideram-se glebas brutas os terrenos com áreas 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).



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

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 adotados, à juízo da Prefeitura, os fatores de desvalorização constantes na Tabela 15.

ARTIGO 13º - 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 14º - 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 15º - O valor venal das edificações é resultado da multiplicação da área construída total pelo valor unitário de metro quadrado de construção, constante da Tabela 20, aplicados os fatores das Tabelas 21, 22, 23 e 24, integrantes desta Lei.

ARTIGO 16º - 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.



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

ARTIGO 17º - 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 18º - A área construída bruta será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computados as superfícies denominadas "terraços", cobertos ou descobertos, de cada pavimento.

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

ARTIGO 19º - 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 20.

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 da edificação.

ARTIGO 20º - Para aplicação do fator de obsolescência de que trata a Tabela 22, 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



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

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 avaliado ora estabelecido possa conduzir, a juízo da Prefeitura, a tratamento fiscal injusto inadequado, poderá ser adotado processo de avaliação mais recomendado, a critério da repartição competente.

DISPOSIÇÕES GERAIS

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

ARTIGO 23º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, juntamente com as normas e critérios a serem utilizados para apuração dos valores imobiliários definidos no Modelo de Avaliação Imobiliária, 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 DEZEMBRO DE 1.993.

JOSÉ BONIFÁCIO FERREIRA NOVELLINO
=PREFEITO MUNICIPAL=

/ral.



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 1 0

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

=PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB)= :

1º CODIFICAÇÃO

ZV - Zona de Valor

1º Distrito ZV 100

2º Distrito ZV 200

3º Distrito ZV 300

2º BASE DE CÁLCULO

U P M de dezembro de 1.993 - CR\$ 1.640,30 (Hum mil, seiscentos e quarenta cruzeiros reais e trinta centavos)

3º CORREÇÃO MONETÁRIA

Os valores desta Tabela têm como referência o mês de dezembro de 1.993, devendo ser reajustados mensalmente pela variação da U P M.



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 1 0

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	VALOR CR\$	U.P.M.	LOCALIZAÇÃO
1º DISTRITO ZV 100			
OGIVA-PERÓ ZV 101			
ZV 101 A	22.550,00	13,7169	PRAIA DO PERÓ
ZV 101 B	7.500,00	4,5723	PRÓXIMO PRAIA DO PERÓ
ZV 101 C	5.250,00	3,2005	RESTANTE
ZV 101 D	3.750,00	2,2861	RESTANTE
ZV 101 E	9.000,00	5,4867	LAGOA DAS LULAS
ZV 101 F	4.500,00	2,7433	CAMINHO VERDE
ZV 101 G	12.000,00	7,3156	CANAL DAS OSTRAS
ZV 101 H	4.500,00	2,7433	OGIVA
ZV 101 I	4.500,00	2,7433	CANAL DO LINGUADO
ZV 101 J	12.000,00	7,3156	RUA DOS SIRIS
ZV 101 L	22.500,00	13,7169	CANAL DO ITAJURÚ
ZV 101 M	1.800,00	1,0973	RUA DO ARPOADOR
ZV 101 N	3.000,00	1,8289	CIA N. SRª DA PENHA
ZV 101 O	4.500,00	2,7433	SALINAS PERÓ
CENTRO-PASSAGEM ZV 102			
ZV 102 A	90.000,00	54,8679	FORTE- LIDO
ZV 102 B	30.000,00	18,2893	CAIS
ZV 102 C	22.500,00	13,7169	H. LAJE - CONTORNO
ZV 102 D	15.000,00	9,1446	CONTORNO - ASSUNÇÃO
ZV 102 E	12.000,00	7,3156	PCA. SÃO BENEDITO



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 1 0

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	VALOR CR\$	U.P.M.	LOCALIZAÇÃO
ZV 102 F	22.500,00	13,7169	PASSAGEM - CANAL
ZV 102 G	45.000,00	27,4339	MORINGA - CANAL
ZV 102 H	45.000,00	27,4339	MARINA OESTE
ZV 102 I	75.000,00	45,7233	MORINGA
ZV 102 J	45.000,00	27,4339	MARLIM - PRAIA
ZV 102 L	18.000,00	10,9735	MARLIM
ZV 102 M	18.000,00	10,9735	BAIRRO UNIÃO
ZV 102 N	22.500,00	13,7169	AVENIDA ASSUNÇÃO
ZV 102 O	18.000,00	10,9735	SÃO BENTO
ZV 102 P	22.500,00	13,7169	SÃO BENTO - LAGOA
CENTRO-V. NOVA ZV 103			
ZV 103 A	45.000,00	27,4339	CENTRO COMERCIAL
ZV 103 B	30.000,00	18,2893	EIXO FCO. MENDES
ZV 103 C	90.000,00	54,8679	MALIBÚ
ZV 103 D	30.000,00	18,2893	ALGODOAL
ZV 103 E	45.000,00	27,4339	ALGODOAL - PRAIA
ZV 103 F	18.000,00	10,9735	VILA NOVA
ZV 103 G	15.000,00	9,1446	TEIXEIRA E SOUZA
ZV 103 H	15.000,00	9,1446	AV. JÚLIA KUBSTCHEK
ZV 103 I	15.000,00	9,1446	BAIRRO ITAJURÚ
ZV 103 J	12.000,00	7,3156	B. ITAJURÚ - PRAÇA
BALNEÁRIO-BRAGA ZV 104			
ZV 104 A	30.000,00	18,2893	BALNEÁRIO - PRAÇA



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 1 0

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO.

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	VALOR CR\$	U.P.M.	LOCALIZAÇÃO
ZV 104 B	22.500,00	13,7169	BALNEÁRIO-REstante
ZV 104 C	12.000,00	7,3156	BRAGA - PRÓX. PRAIA
ZV 104 D	9.750,00	5,9440	BRAGA - VALÃO
ZV 104 E	8.250,00	5,0295	BRAGA - T. E SOUZA
ZV 104 F	12.000,00	7,3156	TEIXEIRA E SOUZA
ZV 104 G	15.000,00	9,1446	BRAGA - PRAIA
ZV 104 H	9.750,00	5,9440	BRAGA - APÓS ACAPULCO
ZV 104 I	8,250,00	5,0295	BRAGA - SENAC
ZV 104 J	6.750,00	4,1151	BRAGA - TREVO
ZV 104 L	3.000,00	1,8289	BRAGA - RODOSOL
JARDIM NAUTILUS ZV 105			
ZV 105 A	600,00	0,3657	NAUTILUS
ZV 105 B	600,00	0,3657	MANOEL CORRÊA
ZV 105 C	1.200,00	0,7315	BOA VISTA
ZV 105 D	1.500,00	0,9144	RUA ADOLFO BERANGER
ZV 105 E	3.000,00	1,8289	TREVO
M. COUTO-DIVISA ZV 106			
ZV 106 A	7.500,00	4,5736	PRAIA
ZV 106 B	3.000,00	1,8289	ESTRADA
ZV 106 C	3.000,00	1,8289	APÓS A ESTRADA
SÃO CRISTÓVÃO ZV 107			
ZV 107 A	1.500,00	0,9144	ESTÁDIO



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 1 0

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO.

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	VALOR CR\$	U.P.M.	LOCALIZAÇÃO
ZV 107 B	6.000,00	3,6578	AV. JOAQUIM NOGUEIRA
ZV 107 C	3.000,00	1,8289	P. U.
ZV 107 D	9.000,00	5,4867	AV. T. E SOUZA
ZV 107 E	9.000,00	5,4867	AV. LÉCY G. COSTA
ZV 107 F	2.250,00	1,3716	BALANÇA
ZV 107 G	3.000,00	1,8289	AV. AMÉRICA CENTRAL
ZV 107 H	1.050,00	0,6400	GUARANY
ZV 107 I	600,00	0,3657	AV. LUIZ LINDEMBERG
PARQUE BURLE ZV 108			
ZV 108 A	900,00	0,5486	P. BURLE-S. CRISTÓVÃO
ZV 108 B	600,00	0,3657	P. BURLE- P. SIQUEIRA
ZV 108 C	4.500,00	2,7433	ZONA INDUSTRIAL
INDUSTRIAL ZV 109			
ZV 109 A	1.500,00	0,9144	PERYNAS
ZV 109 B	1.500,00	0,9144	PONTA DO COSTA
PRAIA SIQUEIRA ZV 110			
ZV 110 A	600,00	0,3657	LAGOA
ZV 110 B	3.000,00	1,8289	AV. AMÉRICA CENTRAL
ZV 110 C	2.400,00	1,4631	CANAL PALMER
ZV 110 D	1.500,00	0,9144	JARDIM MUTAPÁ
ZV 110 E	15.000,00	9,1446	MARINA DO CANAL
ZV 110 F	15.000,00	9,1446	CHAPEU DE PALHA - MORRO



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 1 0

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	VALOR CR\$	U.P.M.	LOCALIZAÇÃO
PALMEIRA-J. OLINDA - JARDIM CAIÇARA ZV 111			
ZV 111 A	3.000,00	1,8289	PRAIA
ZV 111 B	1.800,00	1,0973	PALMEIRAS
ZV 111 C	1.800,00	1,0973	JARDIM OLINDA
ZV 111 D	1.500,00	0,9144	JARDIM CAIÇARA I
ZV 111 E	1.500,00	0,9144	JARDIM CAIÇARA II
ZV 111 F	1.800,00	1,0973	RUA FRANÇA
QUINÃ - PARQUES ZV 112			
ZV 112 A	3.000,00	1,8289	PARQUE CENTRAL
ZV 112 B	1.800,00	1,0973	PARQUE ITAJURÚ
ZV 112 C	2.250,00	1,3716	QUINÃ
ZV 112 D	1.800,00	1,0973	JARDIM EXCELSIOR
ZV 112 E	2.250,00	1,3716	PARQUE RIVIERA
ZV 112 F	600,00	0,3657	MORRO DA GUIA
PORTINHO-ILANJO ZV 113			
ZV 113 A	15.000,00	9,1446	ILHA DO ANJO
ZV 113 B	1.500,00	0,9144	SALINA
ZV 113 C	4.500,00	2,7433	PORTINHO
ZV 113 D	6.000,00	3,6578	CANAL - PORTINHO
ZV 113 E	6.000,00	3,6578	CLUBE
ZV 113 F	3.000,00	1,8289	SALINAS - PRAIA



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 1 0

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO.

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	VALOR CR\$	U.P.M.	LOCALIZAÇÃO
GAMBOA ZV 114			
ZV 114 A	22.500,00	13,7169	CANAL ITAJURÚ
ZV 114 B	9.000,00	5,4867	PRÓXIMO A PONTE
ZV 114 C	6.000,00	3,6578	PRAÇA DA GAMBOA
ZV 114 D	3.000,00	1,8289	ESCOLA
ZV 114 E	1.800,00	1,0973	FINAL DA GAMBOA
ZV 114 F	1.500,00	0,9144	MORRO DO TELEGRAFO
JACARÉ - BOSQUE DE CABO FRIO ZV 115			
ZV 115 A	4.500,00	2,7433	ILHA DA DRAGA
ZV 115 B	600,00	0,3657	ESTRADA PASSAGEIROS
ZV 115 C	600,00	0,3657	ESTRADA DO JACARÉ
ZV 115 D	450,00	0,2743	BAIRRO JACARÉ
ZV 115 E	4.500,00	2,7433	ESTRADA - CANAL
ZV 115 F	1.500,00	0,9144	BOSQUE CABO FRIO
ESTRADA GURIRI ZV 116			
ZV 116 A	1.200,00	0,7315	BOSQUE DO PERÓ
ZV 116 B	1.200,00	0,7315	CHÁCARA DO PERÓ
ZV 116 C	1.200,00	0,7315	BALNEÁRIO S. FRANCISCO
ZV 116 D	900,00	0,5486	CONDOMÍNIO PÁSSAROS
ZV 116 E	900,00	0,5486	RESERVA DO PERÓ
ZV 116 F	900,00	0,5486	VILA DO PERÓ
ZV 116 G	900,00	0,5486	CAMINHO DE BÚZIOS



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Região dos Lagos

T A B E L A 1 0

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	VALOR CR\$	U.P.M.	LOCALIZAÇÃO
ESTRADA CABO FRIO - BÚZIOS ZV 117			
ZV 117 A	600,00	0,3657	JARDIM AMÉRICA
ZV 117 B	600,00	0,3657	GRANJA DO RETIRO
ZV 117 C	600,00	0,3657	JARDIM PERÓ
JARDIM ESPERANÇA ZV118			
ZV 118 A	900,00	0,5486	WEEKEND
ZV 118 B	900,00	0,5486	PARQUE ELDORADO I, II, III
ZV 118 C	1.200,00	0,7315	AV. ELSON C. FONSECA
ZV 118 D	600,00	0,3657	RESTANTE
PORTO DO CARRO ZV 119			
ZV 119 A	900,00	0,5486	CERÂMICA FONSECA
ZV 119 B	1.200,00	0,7315	JARDIM CACHIMBO
ZV 119 C	900,00	0,5486	ÁREAS PORTO DO SOL
ZV 119 D	900,00	0,5486	U. URB. MONTE ALEGRE
ZV 119 E	600,00	0,3657	RESTANTE



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 1 0

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	VALOR CR\$	U.P.M.	LOCALIZAÇÃO
<u>2º DISTRITO ZV 200</u>			
ZV 201 A	4.500,00	2,7433	BEIRA MAR
ZV 201 B	2.250,00	1,3716	ENTRE RODOVIA - PRAIA
ZV 201 C	1.500,00	0,9144	RODOVIA
ZV 201 D	1.500,00	0,9144	PARQUE VENEZA
ZV 201 E	1.800,00	1,0973	CAMPO ALEGRE
ZV 201 F	900,00	0,5486	ESTRADA - INTERIOR
ZV 201 G	900,00	0,5486	RAZA
ZV 201 H	600,00	0,3657	INTERIOR



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 1 0

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	VALOR CR\$	U.P.M.	LOCALIZAÇÃO
<u>3º DISTRITO ZV 300</u>			
MARINA ZV 301			
ZV 301 A	15.000,00	9,1446	BEIRA PRAIA
ZV 301 B	19.500,00	11,8880	CANAL
ZV 301 C	1.200,00	0,7315	AO LADO DO AEROPORTO
ZV 301 D	4.500,00	2,7433	RESTANTE
GOLF CLUB ZV 302			
ZV 302 A	7.500,00	4,5723	GOLF CLUB
CENTRO HÍPICO ZV 303			
ZV 303 A	15.000,00	9,1446	BEIRA PRAIA
ZV 303 B	7.500,00	4,5723	2ª QUADRA
ZV 303 C	3.750,00	2,2861	3ª QUADRA
BAIRRO RAZA ZV 304			
ZV 304 A	1.500,00	0,9144	BAIRRO DA RAZA
PRAIA DO UNA ZV 305			
ZV 305 A	3.000,00	1,8289	1ª QUADRA
ZV 305 B	1.800,00	1,0973	2ª QUADRA
ZV 305 C	1.200,00	0,7315	RESTANTE



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 1 0

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	VALOR CR\$	U.P.M.	LOCALIZAÇÃO
SACO FORA ZV 306			
ZV 306 A	900,00	0,5486	ESTRADA
ZV 306 B	600,00	0,3657	RESTANTE
CEM BRAÇAS ZV 307			
ZV 307 A	900,00	0,5486	ESTRADA
ZV 307 B	600,00	0,3657	RESTANTE
CAMPO DE POLO ZV 308			
ZV 308 A	2.250,00	1,3716	CAMPO DE POLO
TUCUNS ZV 309			
ZV 309 A	12.000,00	7,3156	BEIRA PRAIA
ZV 309 B	2.700,00	1,6460	ESTRADA
ZV 309 C	1.200,00	0,7315	RESTANTE
GRAVATÁS ZV 310			
ZV 310 A	4.500,00	2,7433	GRAVATÁS
COND. SOLEMAR ZV311			
ZV 311 A	15.000,00	9,1446	COND. SOLEMAR
LOTEAMENTO PRAIA BAÍA FORMOSA ZV 312			
ZV 312 A	15.000,00	9,1446	PRAIA



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 1 0

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	VALOR CR\$	U.P.M.	LOCALIZAÇÃO
ZV 312 B	7.500,00	4,573	RESTANTE
ZV 312 C	4.500,00	2,7433	ESTRADA
COND. CAMURUPIMI ZV 313			
ZV 313 A	15.000,00	9,1446	PRAIA
ZV 313 B	7.500,00	4,5723	RESTANTE
ZV 313 C	5.250,00	3.2005	ESTRADA
BÚZIOS COUNTRY CLUB ZV 314			
ZV 314 A	6.000,00	3,6578	COUNTRY CLUB
COND. LAGOINHA ZV 315			
ZV 315 A	4.500,00	2,7433	RESTANTE
ZV 315 B	4.500,00	2,7433	ESTRADA
LOTEAMENTO BOUGAINVILLE ZV 316			
ZV 316 A	15.000,00	9,1446	BEIRA PRAIA
ZV 316 B	5.250,00	3.2005	RESTANTE
ZV 316 C	4.500,00	2,7433	ESTRADA
RANCHO GRANDE ZV 317			
ZV 317 A	15.000,00	9,1446	PRAIA
ZV 317 B	5.250,00	3,2005	RESTANTE



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 1 0

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	VALOR CR\$	U.P.M.	LOCALIZAÇÃO
ZV 317 C	6.000,00	3,6578	ESTRADA
PORTO BELO ZV 318			
ZV 318 A	15.000,00	9,1446	PRAIA
ZV 318 B	5.250,00	3,2005	RESTANTE
ZV 318 C	6.000,00	3,6578	ESTRADA
BOSQUE DE GERIBÁ ZV 319			
ZV 319 A	5.250,00	3,2005	RESTANTE
ZV 319 B	6.000,00	3,6578	ESTRADA
POPULAR GERIBÁ ZV 320			
ZV 320 A	5.250,00	3,2005	POPULAR DE GERIBÁ
BÚZIOS BEACH CLUB ZV 321			
ZV 321 A	30.000,00	18,2893	BÚZIOS BEACH CLUB
YUCAS ZV 322			
ZV 322 A	15.000,00	9,1446	PRAIA
ZV 322 B	12.000,00	7,3156	RESTANTE
ZV 322 C	6.000,00	3,6578	ESTRADA
POP. MANGUINHOS ZV 323			
ZV 323 A	6.000,00	3,6578	ESTRADA

T A B E L A 1 0

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	VALOR CR\$	U.P.M.	LOCALIZAÇÃO
ZV 323 B	2.700,00	1,6460	RESTANTE
LOT. DOS ENGENHEIROS - C. DE POUSO ZV 324			
ZV 324 A	5.250,00	3,2005	LOT. ENGENHEIRO-C. POUSO
LOT. MARISCO ZV 325			
ZV 325 A	24.000,00	14,6314	PRAIA
ZV 325 B	7.500,00	4,5723	2ª QUADRA
ZV 325 C	5.250,00	3,2005	RESTANTE
ILHA BÚZIOS ZV 326			
ZV 326 A	24.000,00	14,6314	PRAIA
ZV 326 B	10.500,00	6,4012	2ª QUADRA
ZV 326 C	8.250,00	5,0295	PRAÇA DA ALDEIA
ZV 326 D	5.250,00	3,2005	PRAÇA DO CABO
LOT. JOÃO VAZ ZV 327			
ZV 327 A	3.000,00	1,8289	LOT. JOÃO VAZ
MANGUINHOS ZV 328			
ZV 328 A	15.000,00	9,1446	BEIRA PRAIA
ZV 328 B	9.000,00	5,4867	ENTRE PRAIA E ESTRADA
ZV 328 C	6.000,00	3,6578	ESTRADA
ZV 328 D	2.250,00	1,3716	RESTANTE



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 1 0

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	VALOR CR\$	U.P.M.	LOCALIZAÇÃO
PONTA DA SAPATA ZV 329			
ZV 329 A	15.000,00	9,1446	PRAIA
ZV 329 B	9.000,00	5,4867	RESTANTE
ZV 329 C	6.000,00	3,6578	ESTRADA
ENSEADA DO GANCHO ZV330			
ZV 330 A	9.000,00	5,4867	INTERIOR
ZV 330 B	6.000,00	3,6578	ESTRADA
LOT. GIDO ZV 331			
Zv 331 A	3.750,00	2,2861	LOT GIDO
LOT. SESSENTA ZV332			
ZV 332 A	3.750,00	2,2861	LOT SESSENTA
COL. GERIBÁ ZV 333			
ZV 333 A	3.000,00	1,8289	ESTRADA FERRADURINHA
ZV 333 B	3.750,00	2,2861	RESTANTE
COND. AMARRAS: ZV334			
ZV 334 A	30.000,00	18,2893	PRAIA
ZV 334 B	15.000,00	9,1446	2ª QUADRA
ZV 334 C	12.750,00	7,7729	3ª QUADRA
ZV 334 D	6.000,00	3,6578	POPULAR



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 1 0

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	VALOR CR\$	U.P.M.	LOCALIZAÇÃO
FERRADURINHA ZV335			
ZV 335 A	30.000,00	18,2893	PRAIA
ZV 335 B	13.500,00	8,2302	2ª e 3ª QUADRA
ZV 335 C	3.750,00	2,2861	POPULAR
IGN ZV 336			
ZV 336 A	3.000,00	1,8289	IGN
TOCA DO SIRI ZV 337			
ZV 337 A	4.500,00	2,7433	TOCA DO SIRI
ALTO DE BÚZIOS ZV 338			
ZV 338 A	6.000,00	3,6578	ESTRADA
ZV 338 B	12.750,00	7,7729	VISTA
ZV 338 C	5.250,00	3,2005	PRÓXIMA ESTRADA
VILA TORTUGA ZV 339			
ZV 339 A	6.000,00	3,6578	ESTRADA
ZV 338 B	2.700,00	1,6460	RESTANTE
CONDOMÍNIO PONTA DA TARTARUGA ZV340			
ZV 340 A	6.000,00	3,6578	COND. P. DA TARTARUGA



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 1 0

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	VALOR CR\$	U.P.M.	LOCALIZAÇÃO
V. CARANGA ZV 341 ZV 341 A	2.250,00	1,3716	VILA CARANGA
P. FERRADURA ZV342 ZV 342 A	3.750,00	2,2861	PORTAL FERRADURA
LOT. MIRAS ZV 343 ZV 343 A	4.500,00	2,7433	LOT. MIRAS
SITIO BÚZIOS ZV 344 ZV 344 A	45.000,00	27,4339	PRAIA
ZV 344 B	19.500,00	11,8880	2ª QUADRA
ZV 344 C	10.500,00	6,4012	3ª QUADRA
CENTRO BÚZIOS ZV 345 ZV 345 A	57.000,00	34,7497	PRAIA
ZV 345 B	45.000,00	27,4339	RUA DAS PEDRAS
ZV 345 C	15.000,00	9,1446	RUA MANOEL DE FARIAS
ZV 345 D	7.500,00	4,5723	R. LUIZ J. PEREIRA
ZV 345 E	6.000,00	3,6578	RESTANTE
AV; B.R. DANTAS ZV346 ZV 346 A	19.500,00	11,8880	AV. BENTO R. DANTAS
MORRO ZV 347 ZV 347 A	37.500,00	22,8616	MORRO



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 1 0

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	VALOR CR\$	U.P.M.	LOCALIZAÇÃO
PAULO SAMPAIO ZV348			
ZV 348 A	30.000,00	18,2893	ESTRADA
ZV 348 B	30.000,00	18,2893	RESTANTE
VILLAG. BÚZIOS ZV 349			
ZV 349 A	30.000,00	18,2893	PRAIA DA ARMAÇÃO
ZV 349 B	37.500,00	22,8616	ESTRADA
ZV 349 C	22.500,00	13,7169	VILLAGE DE BÚZIOS
ZV 349 D	60.000,00	36,5786	PRAIA DOS OSSOS
ZV 349 E	30.000,00	18,2893	PRAÇA
AZEDA ZV 350			
ZV 350 A	60.000,00	36,5786	PRAIA
ZV 350 B	60.000,00	36,5786	MORRO
AZEDINHA ZV 351			
ZV 351 A	60.000,00	36,5786	AZEDINHA
LOT J. FERNANDES ZV352			
ZV 352 A	22.500,00	13,7169	BEIRA PRAIA
ZV 352 B	13.500,00	8,2302	2ª QUADRA
ZV 352 C	9.000,00	5,4867	3ª QUADRA
ZV 352 D	5.250,00	3,2005	RESTANTE



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 1 0

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	VALOR CR\$	U.P.M.	LOCALIZAÇÃO
COND. ATLÂNTICO ZV353			
ZV 353 A	30.000,00	18,2893	PRAIA DA FERRADURA
ZV 353 B	10.500,00	6,4012	2ª QUADRA
ZV 353 C	6.000,00	3,6578	3ª QUADRA
ZV 353 D	3.750,00	2,2861	4ª QUADRA
ZV 353 E	2.700,00	1,6460	RESTANTE
FERRADURA ZV 354			
ZV 354 A	30.000,00	18,2893	PRAIA DA FERRADURA
ZV 354 B	10.500,00	6,4012	2ª QUADRA
ZV 354 C	6.000,00	3,6578	3ª QUADRA
ZV 354 D	3.750,00	2,2861	4ª QUADRA
ZV 354 E	2.700,00	1,6460	RESTANTE
ENSEA. ALBATROZ ZV355			
ZV 355 A	12.750,00	7,7729	COSTÃO
ZV 355 B	6,750,00	4,1151	2ª QUADRA
ZV 355 C	3.000,00	1,8289	RESTANTE
IGN - GLEBA ZV 356			
ZV 356 A	2.700,00	1,6460	GLEBA



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 11

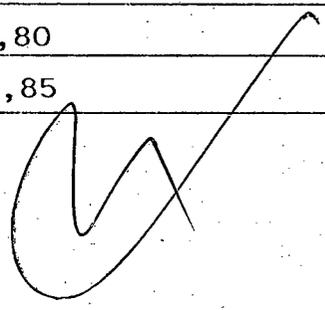
FATOR SITUAÇÃO DO LOTE NA QUADRA

SITUAÇÃO	COEFICIENTE
Esquina	1,15
Fundos	0,50
Meio de Quadra	1,00
Mais de uma Frente	1,15

T A B E L A 12

FATOR TOPOGRAFIA

TOPOGRAFIA	COEFICIENTE
Plano	1,00
Aclive	0,90
Declive	0,80
Topografia Irregular	0,85





Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Região dos Lagos

T A B E L A 13

FATOR MELHORAMENTO PÚBLICO

EQUIPAMENTOS	EXISTÊNCIA	
	SIM	NÃO
* Agua	1,00	0,85
* Esgoto	1,00	0,90
Iluminação	1,10	1,00
* Rede Elétrica	1,00	0,85
* Galerias Pluviais	1,00	0,90
* Pavimentação	1,00	0,70
Telefone	1,05	1,00

* FATORES BÁSICOS

T A B E L A 14

FATOR TRANSPORTE COLETIVO

TRANSPORTE	COEFICIENTE
Difícil (MAIS DE 800M)	1,00
Indireto (até 800 M)	1,02
Direto (até 400M)-	1,05

T A B E L A 15

FATOR PEDELOGIA

PEDELOGIA	COEFICIENTE
Normal	1,00
Inundável	0,80
Alagadiço Brejoso	0,70
Rochoso	0,90
Combinação dos demais	0,85



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 16

- FATORES GLEBA -

FAIXA DE ÁREA DE TERRENO (M ²)			FATOR
10.001	a	20.000	0,80
20.001	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 CABO FRIO

Região dos Lagos

TABELA 20

-VALOR DE METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO-

TIPO EDIFICAÇÃO	C A T E G O R I A S			
	SIMPLES C1	MÉDIO C2	ALTO C3	LUXO C4
CASA	39.000,00	65.000,00	78.000,00	87.000,00
APARTAMENTO	///////// ///////// /////////	71.500,00	87.360,00	95.700,00
COMÉRCIO	43.680,00	68.450,00	85.600,00	91.400,00
ESCRITÓRIO	///////// ///////// /////////	70.100,00	86.400,00	///////// ///////// /////////
ESPECIAL	///////// ///////// /////////	72.480,00	89.470,00	108.480,00
GALPÃO FED/IND.	37.000,00	58.000,00	72.000,00	///////// ///////// /////////
GALPÃO AB/TELHEIRO	28.000,00	42.000,00	///////// ///////// /////////	///////// ///////// /////////
BARRACA/TAIPA		///////// ///////// /////////	///////// ///////// /////////	///////// ///////// /////////



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 21

FATOR DE CORREÇÃO DO METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO POR SUB-TIPO

TIPO/SUB-TIPO	FATOR DE CORREÇÃO
01 - CASA	
1 - ISOLADA RECUADA	1,0
2 - ISOLADA ALINHADA	0,9
3 - RECUADA GEMINADA	0,8
4 - ALINHADA GEMINADA	0,7
5 - ISOLADA SUPERPOSTA	0,9
6 - SUPERPOSTA ALINHADA GEMINADA	0,7
7 - SUPERPOSTA GEMINADA RECUADA	0,8
8 - SUPERPOSTA ALINHADA	0,8
02 - APARTAMENTO	
1 - FRENTE	1,0
2 - FUNDOS	0,8
3 -	
03 - COMERCIAL	
1 - FRENTE	1,0
2 - FUNDOS	0,8
3 - GALERIA	1,15
3 - SOBRE-LOJA	1,1
04 - ESCRITÓRIO	
1 - SALA	1,0
2 - CONJUNTO	1,0
05 - ESPECIAL	1,0
06 - GALPÃO FECHADO/INDUSTRIAL	1,0
07 - GALPÃO ABERTO/TELHEIRO	1,0
08 - BARRACO/TAIPA	



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 22

= FATOR DE OBSOLESCÊNCIA PELA IDADE APARENTE
DA CONSTRUÇÃO

IDADE DO PRÉDIO	DEPRECIÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL	FATOR DE OBSOLESCÊNCIA
de 0 a 5 anos	0	1,00
de 6 a 10 anos	7%	0,93
de 11 a 15 anos	14%	0,86
de 16 a 20 anos	21%	0,79
de 21 a 25 anos	28%	0,72
de 26 a 30 anos	35%	0,65
de 31 a 35 anos	42%	0,58
de 36 a 40 anos	49%	0,51
de 41 a 45 anos	56%	0,44
de 46 a 50 anos	63%	0,37
de 51 anos ou mais	70%	0,30



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos

T A B E L A 23

= FATOR DE CORREÇÃO DO METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO =

= GARAGEM =

TIPO DE EDIFICAÇÃO	QUANTIDADE GARAGENS		
	SEM	COM UMA	MAIS DE 1
CASA	1,0	1,0	1,0
APARTAMENTO	0,8	1,0	1,2
COMERCIAL	1,0	1,05	1,1
ESCRITÓRIO	1,0	1,1	1,2
ESPECIAL	1,0	1,1	1,2
GALPÃO FECHADO/INDUS.	1,0	1,0	1,0
GALPÃO ABERTO/TELHEIRO	1,0	1,0	1,0
BARRACO/TAIPA	1,0	1,0	1,0

T A B E L A 24

= FATOR DE CORREÇÃO DO METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO

= ELEVADOR =

TIPO DE EDIFICAÇÃO	QUANTIDADE		
	SEM	COM UMA	MAIS DE 1
APARTAMENTO	0,85	1,0	1,15
ESCRITÓRIO	0,9	1,0	1,1
DEMAIS TIPOS	1,0	1,0	1,0