



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO LEI COMPLEMENTAR Nº 08/2022.

Dispõe sobre a atualização da Planta Genérica de Valores (PGV), regula a forma de apuração do valor venal de imóveis para efeitos de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e revoga a Lei nº 1.294, de 31 de dezembro de 1994.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO, resolve:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica aprovada a atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) dos imóveis, situados na zona urbana e de expansão urbana do Município de Cabo Frio, que servirá de base de cálculo para o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Art. 2º Integram esta Lei Complementar os seguintes Anexos:

I - Anexo I: Fatores de Valorização e Depreciação dos Terrenos;

II - Anexo II: Fatores de Valorização e Depreciação das Edificações;

III - Anexo III: Tabela PMT (Zona de Valor);

IV - Anexo IV: Tabela PMC;

V - Anexo V: Mapas das Zonas de valores com suas áreas limítrofes.

Art. 3º O valor venal de cada imóvel urbano será obtido pela soma dos valores do terreno e da construção (caso haja) constantes da Planta Genérica de Valores (PGV), de acordo com a aplicação das normas e métodos fixados nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO II DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

Art. 4º O valor venal do terreno será calculado mediante a seguinte fórmula:

VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)

$$VVT = At \times PMT \times FCT1 \times FCT2 \times FCT3 \times FCT4 \times FCT5 \times FCT6$$

Onde:

VVT = Valor Venal do Terreno;

At = Área do terreno expressa em metro quadrado (m²);

PMT = Valor médio do metro quadrado (m²) do terreno por logradouro (Zona de Valor – Anexo III)

FCT1 = Fator de Melhoramentos;

FCT2 = Fator de Testada e profundidade;

FCT3 = Fator de Pedologia;

FCT4 = Fator de Topografia;

FCT5 = Fator de Situação;

FCT6 = Fator Gleba;

§ 1º 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 PGV, aplicada os fatores de correção do terreno (FCT), conforme tabelas constantes no Anexo I desta Lei Complementar.

§ 2º 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, a da principal;

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

Art. 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 20% (vinte por cento).

§ 1º Considera-se lote de vila o que possua como acesso, unicamente, passagens de pedestres ou entrada de vila.

§ 2º 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.

Art. 6º A área do terreno, para efeito de cálculo do valor venal, será corrigida em função da testada e da profundidade padrão do Município, conforme fórmula constante no Anexo I (FCT2 - Fator de Testada e Profundidade).

§ 1º Fica fixada em 12m (doze metros) a testada de referência para os terrenos situados no 1º Distrito e, em 15m (quinze metros) a testada de referência para os terrenos situados no 2º Distrito.

§ 2º Fica fixada em 30m (trinta metros) a profundidade de referência para os terrenos localizados no 1º Distrito e, em 40m (quarenta metros) a profundidade de referência para os terrenos no 2º Distrito.

§ 3º A influência da testada e profundidade para correção do terreno fica limitada a 15% (quinze por cento) para acréscimo e 15% (quinze por cento) de decréscimo.

Art. 7º 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, à frente a que corresponder o maior valor de metro quadrado de terreno, quando não construído.

Art. 8º Consideram-se de esquina os lotes em que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determina ângulos interno inferior a 135º (cento e trinta e cinco graus) ou superior a 45º (quarenta e cinco graus).

Art. 9º Nas avaliações de glebas brutas será aplicado singularmente, o fator de correção de terreno da Tabela FCT6.

Parágrafo único. Consideram-se glebas brutas os terrenos com áreas superiores a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Art. 10. No cálculo do valor venal de lotes de fundos será aplicado, singularmente, o fator desvalorizante correspondente, constante da Tabela FCT5.

Parágrafo único. Para os fins do **caput** 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 inferior da quadra, somente se comunica com a via pública por um corredor de acesso, com largura inferior a 4m (quatro metros).

Art. 11. Nos casos singulares de lotes particularmente desvalorizados, em virtude de estarem localizados em zonas de valorização com formação topográfica predominante desfavorável e sujeitas a inundações periódicas ou causas semelhantes serão adotadas, a juízo do Poder Público Municipal, os fatores de desvalorização constantes da Tabela FCT4.

Art. 12. Os logradouros ou trechos de logradouros que não constarem da Planta Genérica de Valores de terrenos que integra esta Lei Complementar terá seus valores de metro quadrado de terreno fixado pela Comissão Permanente de Valores, mediante estudos técnicos e transformados em lei complementar.

CAPÍTULO III DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 13. O valor venal das edificações será calculado mediante a seguinte fórmula:

VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO

$VVE = AE \times PMC \times FCE1 \times FCE2 \times FCE3 \times FCE4 \times FCE5 \times FCE6 \times FCE7$

Onde:

VVE = Valor Venal da Edificação;

AE = Área da edificação expressa em m²;

PMC = Preço médio do m² da construção, tipo por logradouro;

FCE1 = Fator Condição Posição;

FCE2 = Fator Estrutura;

FCE3 = Fator Revestimento externo;

FCE4 = Fator Piso;

FCE5 = Fator Garagem;

FCE6 = Fator Elevador;

FCE7 = Fator Obsolescência;

Parágrafo único. O valor venal das edificações corresponderá ao resultado da multiplicação da área construída total pelo valor unitário do metro quadrado de construção, constante da Tabela PMC, aplicados os fatores das tabelas constante do Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 14. 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.

Art. 15. 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.

Art. 16. A área construída bruta será obtida através da medida 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 áreas construídas, e serão incorporadas na área de construção principal do imóvel.

Art. 17. O valor unitário do metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento das edificações em um dos tipos, categorias ou padrões de construção constantes na Tabela PMC do Anexo IV.

§ 1º Para determinação do tipo de construção será considerada a sua destinação original independente da sua utilização atual.

§ 2º 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.

§ 3º Nas tabelas de fator de correção de edificação, onde consta o item especial, considera-se o seguinte:

I - em revestimento externo: a que têm amplas variedades de revestimentos, e/ou desenvolvidos com resinas acrílicas, pedras naturais ou metalizado ou com estilos arquitetônicos romanos, gregos, dentre outros de modismo históricos;

II - no piso: porcelanatos, porcelanatos acetinados, esmaltados, amadeirado, pastilhas, vinílico, resina epóxi, granito e mármore, dentre outros não comumente utilizados.

Art. 18. Para aplicação do fator de obsolescência de que trata a Tabela FCE07, é considerada a idade do prédio todo ou da idade da área construída predominante.

§ 1º Para determinação da idade do prédio serão utilizados documentos oficiais, como “habite-se”, certificado de regularização dentre outros documentos pertinentes, podendo eles ser dispensados casos em que são procedidas as vistorias nos imóveis para se estimar a data provável na construção.

§ 2º 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.

Art. 19. Nos casos singulares de edificações particulares, valorizadas ou desvalorizadas, quando da aplicação do método de avaliação ora estabelecido, conduzir, a juízo do Poder Público Municipal, o tratamento fiscal injusto e/ou inadequado, poderá ser adotado processo de avaliação mais recomendado, a critério da repartição competente, via processo administrativo.

CAPÍTULO IV DA APLICAÇÃO DA LEI

Art. 20. Os valores desta Lei Complementar são expressos em Reais (R\$).

Art. 21. Os valores serão corrigidos anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), podendo ser substituído por outro, caso este índice venha a ser extinto.

§ 1º O índice IPCA-E que será usado refere-se ao publicado em outubro do ano anterior ao ano que será aplicado o reajuste.

§ 2º A data de vencimento do IPTU é o dia 31 de janeiro de cada ano.

Art. 22. Os valores provenientes da atualização desta PGV serão escalonados, aplicando-se 15% (quinze por cento) ao ano, acrescidos de correção monetária, a partir de 2023.

Parágrafo único. Os índices de aumento serão aplicados nas Zonas de Valor (ZV) e nos preços de metro quadrado até que atinja o seu valor máximo apurado na elaboração da PGV.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 23. A fórmula matemática de atualização desta PGV será utilizada a partir de 2024.

Parágrafo único. No ano de 2023, será utilizada a mesma fórmula matemática e fatores de correção já existente e instalada no sistema de IPTU, utilizando-se os valores já corrigidos desta PGV.

Art. 24. O Poder Executivo deverá realizar a atualização da Planta Genérica de Valores a cada 4 (quatro) anos, após a publicação desta Lei Complementar, constituindo crime de renúncia de receita a sua não atualização.

Art. 25. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, juntamente com as normas e critérios a serem utilizados para apuração dos valores imobiliários, conforme Anexos I a V, que servirão de base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano.

Art. 26. Fica revogada a Lei nº 1.294, de 31 de dezembro de 1994.

Cabo Frio, de de 2022.

JOSÉ BONIFÁCIO FERREIRA NOVELLINO
Prefeito

ANEXO I
LEI COMPLEMENTAR Nº, DE DEDE 2022.

FATORES DE VALORIZAÇÃO E DEPRECIAÇÃO DOS TERRENOS

TABELA FCT01
Fator de Correção do Terreno – Melhoramentos

Descrição	FATOR	
	SIM	NÃO
Rede de Esgoto	1,00	0,95
Rede de Água	1,00	0,90
Rede Elétrica	1,00	0,95
Pavimentação	1,00	0,95
Limpeza Urbana	1,00	0,95
Galerias Pluviais	1,00	0,95
Iluminação Pública	1,00	0,95
Coleta de Lixo	1,00	0,95

FCT1 = M01 x M02 x M03 x M04 x M05 x M06 x M07 x M08

TABELA FCT02
Fator de correção do Terreno
Testada e Profundidade

O Fator testada e profundidade será corrigido pela seguinte formula:

$$FCT02 = \left(\frac{Te}{Tp} \right) \times \left(\frac{Pp}{Pe} \right)$$

Testada equivalente
Testada padrão
Profundidade equivalente
Profundidade padrão

Limite de correção é de 15% de acréscimo.
Limite de correção é de 15% de decréscimo.

TABELA FCT03
Fator de correção do Terreno – Pedologia

Descrição	FATOR
Normal	1,00
Inundável	0,85
Alagado Brejo	0,80
Rochoso	0,90
Combinações Demais	0,85

TABELA FCT04
Fator de Correção do Terreno – Topografia

Descrição	FATOR
Plano	1,00
Active	0,95
Declive	0,95
Irregular	0,90

TABELA FCT05
Fator de Correção do Terreno – Situação

Descrição	FATOR
Encravado	0,90
Esquina	1,05
Vila	0,95
Logradouro Secundário (Fundos)	0,85
Normal (Meio de quadra)	1,00

TABELA FCT06
Fator de Correção do Terreno – Gleba

Descrição	FATOR
<= 10.000 M2	1,00
>= 10.000 M2 até < 50.000 M2	0,85
>= 50.000 M2 até < 100.000 M2	0,80
>= 100.000 M2 até < 200.000 M2	0,75
>= 200.000 M2	0,70

ANEXO II
LEI COMPLEMENTAR Nº, DE DEDE 2022.

FATORES DE VALORIZAÇÃO E DEPRECIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

TABELA FCE01
Fator de Correção da Edificação - Condição Posição

Tipo	Descrição	FATOR
Casa	Isolada Recuada	1,00
Casa	Isolada alinhada	0,95
Casa	Recuada germinada	0,95
Casa	Alinhada germinada	0,95
Casa	Isolada sobreposta	0,95
Casa	Superposta alinhada germinada	0,90
Casa	Superposta alinhada recuada	0,95
Casa	Superposta alinhada	0,95
Apartamento	Frente	1,00
Apartamento	Fundos	0,80
Comercial	Frente	1,00
Comercial	Fundos	0,90
Comercial	Galeria	1,00
Comercial	Sobreloja	0,95
Comercial	Subsolo	0,95
Comercial	Galpão	1,00
Escritório	Sala	1,00
Escritório	Conjunto	1,00
Industrial	Galpão Fechado	0,95
Industrial	Galpão Aberto	0,90
Outros	Barraco	0,80

TABELA FCE02
Fator de Correção da Edificação - Estrutura

Descrição	FATOR
Concreto	1,00
Madeira	0,95
Alvenaria	1,00
Metálica	0,95

TABELA FCE03
Fator de Correção da Edificação - Revestimento Externo

Descrição	FATOR
Sem revestimento	0,85
Embuço / Reboco	1,00
Caiação	0,90
Óleo	0,90
Madeira	1,00
Cerâmica e granito	1,05
Especial	1,00

TABELA FCE04
Fator de Correção da Edificação - Piso

Descrição	FATOR
Sem piso	0,85
Cimento	0,95
Cerâmica	1,00
Madeira	1,05
Plástico	1,00
Especial	1,05

TABELA FCE05
Fator de Correção da Edificação - Garagem

Descrição	FATOR
Sem	0,95
Uma	1,00
Mais que uma	1,05

TABELA FCE06
Fator de Correção da Edificação - Elevador

Descrição	FATOR
Sem	1,00
Uma	1,05
Mais que uma	1,10

TABELA FCE07
Fator de Correção da Edificação - Obsolescência

Descrição	FATOR
de 0 até 30 anos	1,00
> 30 até 50 anos	0.95
> 50 até 80 anos	0.90
> 80 até 100 anos	0,85
> 100 anos	0,80

ANEXO III
LEI COMPLEMENTAR Nº, DE DEDE 2022.

TABELA PMT (Zona de Valor)
Preço médio do m² do Terreno

MACROZONA: 101		
RECREIO DE CABO FRIO - RECANTO DAS DUNAS - CONDOMÍNIO ORLA DE BÚZIOS - CAJUEIRO		
ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
10101	PRAIA DO PERÓ	R\$ 2.240,78
10102	PRÓXIMO PRAIA DO PERÓ	R\$ 832,08
10103	MEIO DO PERÓ	R\$ 562,51
10104	CAJUEIRO	R\$ 158,85
10105	LAGOA DAS LULAS	R\$ 628,74
10106	CAMINHO VERDE	R\$ 308,18
10107	CANAL DAS OSTRAS	R\$ 1.105,62
10108	OGIVA	R\$ 597,43
10109	CANAL DO LINGUADO	R\$ 358,21
10110	RUA DOS SIRIS	R\$ 772,17
10111	CANAL DO ITAJURÚ	R\$ 1.353,89
10112	SALINAS IPIRANGA	R\$ 131,25

MACROZONA: 102		
PASSAGEM - SÃO BENTO - MARLIM - CONDOMÍNIO MORINGA - MORINGUINHA - CLÁUDIO LINDEMBERG QUINTANILHA - VIVENDAS HENRIQUE LAGE		
ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
10201	PRAIA DO FORTE - LIDO	R\$ 2.972,69
10202	CAIS	R\$ 2.360,37
10203	HENRIQUE LAGE	R\$ 2.034,15
10204	HILTON MASSA - PASSAGEM	R\$ 1.236,85
10205	PRAÇA - SÃO BENEDITO	R\$ 1.711,94
10206	PASSAGEM - CANAL	R\$ 1.486,47
10207	MORINGA - CANAL	R\$ 4.141,02
10208	MORINGA - OESTE	R\$ 2.612,31
10209	MORINGA	R\$ 4.091,26
10210	MARLIM - PRAIA	R\$ 1.794,71
10211	MARLIM	R\$ 1.431,23
10212	UNIÃO	R\$ 1.526,42
10213	AVENIDA ASSUNÇÃO	R\$ 2.437,90
10214	SÃO BENTO - RESTANTE	R\$ 1.229,36
10215	SÃO BENTO - LAGOA	R\$ 1.807,99
10216	AEIS - BURACO DO BOI	R\$ 17,50

MACROZONA: 103**CENTRO - VILA NOVA - MAR E CÉU - ALGODOAL - JARDIM MIRAMAR - WALDEMAR MACHADO - CARLOS LOPES TRINDADE - MORUBÁ**

ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
10301	CENTRO - COMERCIAL	R\$ 3.967,48
10302	EIXO CENTRO	R\$ 3.204,28
10303	CENTRO - PRAIA	R\$ 9.712,37
10304	ALGODOAL - RESTANTE	R\$ 2.651,69
10305	ALGODOAL - PRAIA	R\$ 4.159,27
10306	VILA NOVA	R\$ 1.063,85
10307	AVENIDA TEIXEIRA E SOUZA	R\$ 994,52
10308	AEIS - MORUBÁ	R\$ 17,50

MACROZONA: 104**BRAGA - BALNEÁRIO DAS DUNAS**

ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
10401	BALNEÁRIO - PRAIA	R\$ 2.593,30
10402	BALNEÁRIO - RESTANTE	R\$ 1.923,62
10403	BRAGA - PRÓXIMO PRAIA	R\$ 1.069,58
10404	EIXO AV. VEREADOR ANTONIO FERREIRA DOS SANTOS	R\$ 926,01
10405	EIXO OMAR FONTOURA	R\$ 509,26
10406	AVENIDA TEIXEIRA E SOUZA	R\$ 792,08
10407	BRAGA - PRAIA	R\$ 1.118,83
10408	BRAGA - APÓS ACAPULCO	R\$ 732,78
10409	EIXO ZULMIRA MENDES	R\$ 619,65
10410	BRAGA - TREVO	R\$ 236,09
10411	BRAGA - RODOVIA	R\$ 182,11

MACROZONA: 105**JARDIM NAUTILUS I e II - CELULA MATER - JARDIM BOA VISTA - MANOEL CORRÊA**

ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
10501	JARDIM NAUTILUS	R\$ 94,77
10502	AEIS - MANOEL CORRÊA	R\$ 59,10
10503	JARDIM BOA VISTA	R\$ 120,90
10504	AVENIDA ADOLFO BERANGER JUNIOR	R\$ 194,87
10505	TREVO - JARDIM NAUTILUS	R\$ 325,06

MACROZONA: 106**MONTES BRANCOS I, II e III - PROFESSOR MIGUEL COUTO**

ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
10601	PRAIA	R\$ 835,46
10602	ENTRE RODOVIA E PRAIA	R\$ 278,53
10603	APÓS RODOVIA	R\$ 171,91

MACROZONA: 107**SÃO CRISTÓVÃO I e II - JARDIM ROTLER - PARCIAL: JARDIM OLINDA II - LOTEAMENTO DO CANAL**

ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
10701	ESTÁDIO	R\$ 142,67
10702	AVENIDA JOAQUIM NOGUEIRA	R\$ 1.471,86
10703	EIXO HOSPITAL	R\$ 397,87
10704	AVENIDA TEIXEIRA E SOUZA	R\$ 934,13
10705	AVENIDA LECY GOMES DA COSTA	R\$ 556,19
10706	EIXO CLUBE	R\$ 408,46
10707	AVENIDA AMÉRICA CENTRAL	R\$ 193,66
10708	GUARANY	R\$ 166,00
10709	AVENIDA LUIZ LINDENBERG	R\$ 45,73

MACROZONA: 108**PARQUE BURLE - JARDIM OLINDA I e II - CAMPO DA AVIAÇÃO - PARCIAL: LOTEAMENTO DO CANAL**

ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
10801	PARQUE BURLE	R\$ 145,83
10802	JARDIM OLINDA	R\$ 179,12

MACROZONA: 109**ILHAS PERYNAS RESORT - PONTA DO COSTA - VILA DO SOL - AEROPORTO**

ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
10901	PERYNAS	R\$ 207,58
10902	PONTA DO COSTA	R\$ 284,75
10903	VILA DO SOL	R\$ 60,53

MACROZONA: 110**PRAIA DO SIQUEIRA - HERDEIROS DE LIA RAMALHO - JARDIM TAMOIO - JARDIM MUTAPÁ - ILHA DA CONCEIÇÃO - MARINA DO CANAL**

ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
11001	PRAIA DO SIQUEIRA - LAGOA	R\$ 68,62
11002	AVENIDA AMÉRICA CENTRAL	R\$ 326,11
11003	CANAL PALMER	R\$ 258,26
11004	JARDIM MUTAPÁ	R\$ 176,28
11005	MARINA DO CANAL	R\$ 1.207,19
11006	ILHA DA CONCEIÇÃO	R\$ 678,53

MACROZONA: 111**SÍTIO DAS PALMEIRAS - JARDIM OLINDA I e II - PARCIAL: JARDIM MUTAPÁ**

ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
11101	PALMEIRAS - LAGOA	R\$ 312,30
11102	PALMEIRAS	R\$ 239,27
11103	JARDIM CAIÇARA I	R\$ 288,14
11104	JARDIM CAIÇARA II	R\$ 244,21
11105	EIXO RUA JOSÉ AZEVEDO GODINHO	R\$ 183,69

MACROZONA: 112**PARQUE CENTRAL - PARQUE DOS COQUEIROS - JARDIM PRIMAVERA - PARQUE ITAJURÚ - ITAJURÚ - JARDIM FLAMBOYANT - PARQUE RIVIERA - QUINÃ - ITAJURÚ - NELSON PORTO - HERDEIROS DE ROMÁRIO GOMES DA COSTA - HERDEIROS DE HENRIQUE TERRA**

ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
11201	PARQUE CENTRAL	R\$ 502,33
11202	PARQUE ITAJURÚ	R\$ 266,20
11203	QUINÃ	R\$ 369,67
11204	JARDIM EXCELSIOR	R\$ 263,79
11205	PARQUE RIVIERA	R\$ 202,74
11206	AEIS - ITAJURÚ	R\$ 55,94
11207	AVENIDA EXCELSIOR	R\$ 231,31
11208	AVENIDA PORTO ALEGRE	R\$ 183,05
11209	AVENIDA JULIA KUBITSCHK	R\$ 1.085,47
11210	ITAJURÚ	R\$ 1.141,96

MACROZONA: 113**PORTINHO - NOVO PORTINHO - CONDOMÍNIO ILHA DO ANJO - JARDIM SÃO LUIZ - JARDIM PALMAR - APICÚ**

ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
11301	ILHA DO ANJO	R\$ 1.722,11
11302	NOVO PORTINHO	R\$ 767,04
11303	PORTINHO	R\$ 917,12
11304	PORTINHO - CANAL	R\$ 526,57
11305	CLUBE	R\$ 885,60
11306	SALINAS - LAGOA	R\$ 533,18
11307	AVENIDA HENRIQUE TERRA	R\$ 262,84

MACROZONA: 114**GAMBOA - ILHA DO CANAL**

ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
11401	CANAL ITAJURÚ	R\$ 2.259,87
11402	PRÓXIMO A PONTE	R\$ 435,50
11403	PRAÇA - GAMBOA	R\$ 174,85
11404	ESCOLA	R\$ 196,80
11405	FINAL DA GAMBOA	R\$ 153,04
11406	MORRO DO TELÉGRAFO	R\$ 189,91

MACROZONA: 115**JACARÉ - BOSQUE DE CABO FRIO**

ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
11501	ILHA DA DRAGA	R\$ 228,05
11502	AVENIDA WILSON MENDES	R\$ 81,53
11503	EIXO SAMUEL BESSA	R\$ 32,59
11504	JACARÉ	R\$ 34,65
11505	ESTACAO DAS GARCAS	R\$ 253,10
11506	BOSQUE DE CABO FRIO	R\$ 91,20

MACROZONA: 116

CHÁCARAS DO PERÓ I e II - BOSQUE DO PERÓ - MATO GROSSO - JARDIM BALNEÁRIO SÃO FRANCISCO - CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS - VILA DO PERÓ - GURIRI - TERRAS ALPHAVILLE - CARAVELAS DO PERÓ - PARCIAL: ÁREA DE HÉLIO VALADARES

ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
11601	BOSQUE DO PERÓ	R\$ 180,46
11602	CHÁCARAS DO PERÓ	R\$ 118,58
11603	BALNEÁRIO SÃO FRANCISCO	R\$ 89,39
11604	CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS	R\$ 87,43
11605	TERRAS ALPHAVILLE	R\$ 141,15
11606	VILA DO PERÓ - GURIRI	R\$ 100,53

MACROZONA: 117

JARDIM PERÓ - RESERVA DO PERÓ - COLINAS DO PERÓ I e II - CAMINHO DE BÚZIOS - TANGARÁ - ALAMEDA DE BÚZIOS - ALDEIA EMAÚS - PARQUE ELDORADO II e III

ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
11701	COLINAS DO PERÓ	R\$ 212,12
11702	RESERVA DO PERÓ	R\$ 78,67
11703	JARDIM PERÓ	R\$ 48,43
11704	TANGARÁ	R\$ 22,12
11705	CAMINHO DE BÚZIOS	R\$ 136,64
11706	PARQUE ELDORADO	R\$ 49,10

MACROZONA: 118

JARDIM ESPERANÇA - WEEKEND - PARQUE ELDORADO I - MONTE CARLO - MINHA CASA MINHA VIDA - NOVA CABO FRIO - ASSUNÇÃO - ÁREAS PORTO SOL - JARDIM BELA VISTA - PARCIAL: NOVA ESPERANÇA

ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
11801	WEEKEND	R\$ 33,15
11802	JARDIM ESPERANÇA	R\$ 49,10
11803	AVENIDA ÉZIO CARDOSO DA FONSECA	R\$ 54,05
11804	AEIS - MONTE CARLO	R\$ 17,50
11805	ÁREAS PORTO SOL	R\$ 26,25

* AEIS - Área de Especial Interesse Social

MACROZONA: 119

PORTO DO CARRO - JARDIM CACHIMBO - CERÂMICA FONSECA - MONTE ALEGRE I e II - VILA DO AR - PARCIAL: NOVA CABO FRIO

ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
11901	CERÂMICA FONSECA	R\$ 86,29
11902	JARDIM CACHIMBO	R\$ 132,86
11903	MONTE ALEGRE	R\$ 124,46
11904	PORTO DO CARRO - RESTANTE	R\$ 46,20

MACROZONA: 201

2º DISTRITO: GRANJA DO RETIRO - NÚCLEO RECREATIVO AGRÍCOLA NOSSA SENHORA DA ASSUNÇÃO - SÃO JACINTO - PRAIAS RASAS I, II e III - ORLA DE BÚZIOS - CAMPOS NOVOS - FLORESTINHA DE CABO FRIO - ORLA 500 - VIVA MAR FLAMBOYANT - TERRAMAR - JARDIM BALNEÁRIO VERÃO VERMELHO - LONG BEACH - CIDADE BALNEÁRIA SANTA MARGARIDA - UNAMAR - CHÁCARAS GARGOÁ - PARQUE DOS LAGOS - CIDADE NOVA CALIFÓRNIA - SAMBURÁ - AQUÁRIUS - SANTO ANTÔNIO - CENTRO HÍPICO DE CABO FRIO - PARQUE VENEZA

ZONA DE VALOR	NOME DA ZONA DE VALOR	VALOR DA ZONA DE VALOR - 2023
20101	PRAIA - RESTANTE	R\$ 226,59
20102	ENTRE RODOVIA E PRAIA - RESTANTE	R\$ 170,01
20103	RODOVIA - AV INDEPENDÊNCIA	R\$ 96,26
20104	PARQUE VENEZA	R\$ 176,58
20105	MARIA JOAQUINA	R\$ 121,39
20106	ESTRADA - INTERIOR	R\$ 104,36
20107	INTERIOR	R\$ 26,03
20108	RODOVIA - EIXO CONDOMÍNIOS	R\$ 84,57
20109	ENTRE RODOVIA E PRAIA - CONDOMÍNIOS	R\$ 241,71
20110	PRAIA CONDOMÍNIOS	R\$ 226,13
20111	ENTRE RODOVIA E PRAIA - EIXO UNAMAR	R\$ 139,20
20112	PRAIA UNAMAR	R\$ 161,09

ANEXO IV
LEI COMPLEMENTAR Nº, DE DEDE 2022.

TABELA PMC
Preço médio do m² da construção, tipo por logradouro

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2022

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Julho/2022.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006". "Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços; impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Valor do metro quadrado de construção

Descrição	Padrões			
	Normal Baixo	Normal	Médio	Alto
	CS1	CS2	CS3	CS4
Casa	R\$ 1.419,69	R\$ 2.041,14	R\$ 2.451,85	R\$ 3.074,86

Descrição		AP1	AP2	AP3
Apartamento		R\$ 1.833,53	R\$ 2.056,96	R\$ 2.479,26

Descrição	CO1	CO2	CO3	CO4
Comércio	R\$ 2.055,84	R\$ 2.223,09	R\$ 2.744,29	R\$ 2.965,47

Descrição		ES1	ES2	
Escritório/Serviços		R\$ 2.397,23	R\$ 2.553,47	

Descrição		GI1		
Galpão		R\$ 1.163,77		

Valores tirados do Custos unitários Básicos de Construção 'SINDUSCON – RIO / julho/2022

CS1	Residência unifamiliar casa padrão baixo
CS2	Residência unifamiliar casa padrão Simples
CS3	Residência unifamiliar casa padrão normal
CS4	Residência unifamiliar casa padrão alto
AP1	Residência unifamiliar prédio - padrão baixo
AP2	Residência unifamiliar prédio - padrão normal
AP3	Residência unifamiliar prédio - padrão alto
C01	Edifício comercial - Lojas, salas - Pequeno - Padrão Normal
C02	Edifício comercial - Lojas, salas - Pequeno - Padrão Alto
C03	Edifício comercial - Lojas, salas - Maior - Padrão Normal
C04	Edifício comercial - Lojas, salas - Maior - Padrão Alto
ES1	Edifício comercial - Uso diversos - Padrão Normal
ES2	Edifício comercial - Uso diversos - Padrão Alto
GI1	Galpão Industrial / Comercial almoxarifado

- Padrões não encontrados aqui serão usados por analogia pelo setor de cadastro.

Valores tirados dos Custos unitários Básicos de Construção 'SINDUSCON – RIO / julho/2022

ANEXO V
LEI COMPLEMENTAR Nº, DE DEDE 2022.

MAPAS DAS ZONAS DE VALORES COM SUAS ÁREAS LIMÍTROFES