

LEI Nº 1294, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1994.
PLE Nº 060/94 - ME Nº 032/94 - OFP Nº 220/94.

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, POR SEUS REPRESENTANTES LEGAIS, APROVA E, EU, SANCIONO A PRESENTE LEI.

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 da norma e métodos ora fixados.

DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

Artigo.3º - 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, aplicadas os fatores de correção na 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:

- 1 Quando se tratar de imóvel construído, o do logradouro relativo à sua frente ou, havendo mais de uma, o da principal;
- 2 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 U.P.M.S (Unidade 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.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 1º - Considera-se lote de vila o que possua como acesso, unicamente, passagens de pedestres ou entrada de vila.

Parágrafo 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.

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.

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:

$$Sc = S \cdot \left(\frac{T}{Tp} \right)^{0,25} \cdot \left(\frac{Pp}{Pe} \right)^{0,50}$$

onde:

Sc = Área corrigida

S = Área do Terreno

T = Testada do terreno

TP = Testada padrão

Pp = Profundidade padrão

Pe = Profundidade equivalente

Parágrafo 1º - 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 no demais Distritos.

Parágrafo 2º - 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 3º - A influência da profundidade será considerada a partir da profundidade equivalente ao lote de referência de cada Distrito até o seu dobro.

Parágrafo 4º - 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:

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

2 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 ângulos interno inferior a 135º (cento e trinta e cinco graus) ou superior a 45º (quarenta e cinco graus).

Artigo.10 - Nas avaliações de glebas brutas será aplicada singularmente, o fator da Tabela 16.

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

Artigo.11- No cálculo do valor venal de lotes de fundos será aplicado, singularmente, o fator desvalorizante correspondente, constante da tabela II.

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

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

3 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).

Artigo.12 - Nos casos singular 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, à juízo da Prefeitura, os fatores de desvalorização constantes na Tabela 15.

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 no 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 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 do 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 medida 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.

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

Parágrafo 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.

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 1º - 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 são procedidas as vistorias nos imóveis para se estimar a data provável na construção.

Parágrafo 2º - As edificações terão suas idades:

1 reduzidas de 20% (vinte por cento), nos casos de reforma parcial, com ou sem ampliação da área;

2 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.

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO, 31 DE DEZEMBRO DE 1994.

MARCOS DA ROCHA MENDES
PRESIDENTE

LUIZ ANTÔNIO DE M. COTIAS
VICE-PRESIDENTE

DIRLEI PEREIRA DA SILVA
1º SECRETÁRIO

ADAILTON PINTO DE ANDRADE
2º SECRETÁRIO

TABELA 10

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

CODIFICAÇÃO: ZONA DE VALOR (ZV) - 1º DISTRITO - ZV 100
 2º DISTRITO - ZV 200
 3º DISTRITO - ZV 300

ZONA DE VALORES	LOCALIZAÇÃO	U.P.M
1º DISTRITO ZV 101		
OGIVA - PERÓ ZV 101		
ZV 101 A	PRAIA DO PERÓ	13.7169
ZV 101 B	PRÓXIMO PRAIA DO PERÓ	4.5723
ZV 101 C	MEIO DO PERÓ	3.2005
ZV 101 D	RESTANTE	1.8289
ZV 101 E	LAGOA DAS LULAS	5.4867
ZV 101 F	CAMINHO VERDE	2.7433
ZV 101 G	CANAL DAS OSTRAS	7.3156
ZV 101 H	OGIVA	2.7433
ZV 101 I	CANAL DO LINGUADO	2.7433
ZV 101 J	RUA DOS SIRIS	7.3156
ZV 101 L	CANAL DO ITAJURÚ	13.7169
ZV 101 M	RUA DO ARPOADOR	1.0973
ZV 101 N	CIA N. SRª DA PENHA	1.8289
ZV 101 O	SALINAS PERÓ	2.7433

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	LOCALIZAÇÃO	U.P.M
CENTRO - PASSAGEM		
ZV 102		
ZV 102 A	FORTE-LIDO	34.7497
ZV 102 B	CAIS	18.2893
ZV 102 C	H. LAJE-CONTORNO	13.7169
ZV 102 D	CONTORNO-ASSUNÇÃO	9.1446
ZV 102 E	PRAÇA-SÃO BENEDITO	7.3156
ZV 102 F	PASSAGEM-CANAL	13.7169
ZV 102 G	MORINGA-CANAL	36.5786
ZV 102 H	MORINGA OESTE	36.5786
ZV 102 I	MORINGA	45.7233
ZV 102 J	MARLIN PRAIA	27.4339
ZV 102 L	MARLIN	10.9735
ZV 102 M	BAIRRO UNIÃO	7.3156
ZV 102 N	AVENIDA ASSUNÇÃO	13.7169
ZV 102 O	SÃO BENTO	9.1446
ZV 102 P	SÃO BENTO-LAGOA	13.7169
CENTRO-VILA NOVA		
ZV 103		
ZV 103 A	CENTRO COMERCIAL	27.4339
ZV 103 B	EIXO FRANCISCO MENDES	
18.2893	ZV 103 C	MALIBU
54.8679	ZV 103 D	ALGODOAL
18.2893	ZV 103 E	ALGODOAL-PRAIA
27.4339	ZV 103 F	VILA NOVA
7.3156		
ZV 103 G	TEIXEIRA E SOUZA	9.3156
ZV 103 H	AV.JULIA KUBITSCHEK	9.1446
ZV 103 I	BAIRRO ITAJURÚ	9.1446
ZV 103 J	BAIRRO ITAJURÚ	7.3156

TABELA 10
VALOR DO METRO DE TERRENO
= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB)=

ZONA DE VALORES	LOCALIZAÇÃO			U.P.M	
BALNEÁRIO- BRAGA					
	ZV	104			
18.2893	ZV	104	A	BALNEÁRIO-PRAÇA	
13.7169	ZV	104	B	BALNEÁRIO-RESTANTE	
7.3156	ZV	104	C	BRAGA-PRÓXIMO PRAIA	
5.9440	ZV	104	D	BRAGA-VALÃO	
5.0295	ZV	104	E	BRAGA-TEIXEIRA E SOUZA	
7.3156	ZV	104	F	TEIXEIRA E SOUZA	
9.1446	ZV	104	G	BRAGA-PRAIA	
5.9440	ZV	104	H	BRAGA-APAS ACAPULCO	
	ZV	104	I	BRAGA -SENAC	5.0295
	ZV	104	J	BRAGA-TREVO	4.1151
	ZV	104	L	BRAGA-RODOSOL	1.8289
J. NAUTILUS ZV 105					
	ZV	105	A	NAUTILUS	0.3657
	ZV	105	B	MANOEL CORRÊA	0.3657
	ZV	105	C	BOA VISTA	0.6400
	ZV	105	D	RUA ADOLFO BERANGER	0.9144
	ZV	105	E	TREVO	1.8289
MIGUEL COUTO-DIVISA					
	ZV	106			
	ZV	106	A	PRAIA	4.5736
	ZV	106	B	ESTRADA	1.8289
	ZV	106	C	APAS A ESTRADA	1.8289

TABELA 10

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO
= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	LOCALIZAÇÃO	U.P.M
S. CRISTÓVÃO ZV 107		
ZV 107 A	ESTÁDIO	0.9144
ZV 107 B	AV.JOAQUIM NOGUEIRA	3.6578
ZV 107 C	P.U	1.8289
ZV 107 D	AV.TEIXEIRA E SOUZA	5.0295
ZV 107 E	AV. LECY GOMES DA COSTA	5.0295
ZV 107 F	BALANÇA	1.3716
ZV 107 G	AV. AMÉRICA CENTRAL	1.8289
ZV 107 H	GUARANY	0.6400
ZV 107 I	AV. LUIZ LINDENBERG	0.3657
P. BURLE ZV 108		
ZV 108 A	P.BURLE-SÃO CRISTÓVÃO	0.5486
ZV 108 B	P.BURLE-P SIQUEIRA	0.3657
ZV 108 D	ZONA INDUSTRIAL	2.7433
INDUSTRIAL ZV 109		
ZV 109 A	PERYNAS	0.9144
ZV 109 B	PONTA DO COSTA	0.9144
P. SIQUEIRA ZV 110		
ZV 110 A	LAGOA	0.3657
ZV 110 B	AV. AMÉRICA CENTRAL	1.8289
ZV 110 C	CANAL PALMER	1.4631
ZV 110 D	JARDIM MUTAPÁ	0.6400

ZV	110	E	MARINA DO CANAL	13.7169
ZV	110	F	CHAPÉU DE PALHA-MORRO	13.7169

TABELA 10
VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES			LOCALIZAÇÃO	U.P.M
PALMEIRA- J.OLINDA				
J. CAIÇARA ZV 111				
ZV	111	A	PRAIA	1.8289
ZV	111	B	PALMEIRAS	1.0973
ZV	111	C	JARDIM OLINDA	1.0973
ZV	111	D	JARDIM CAIÇARA I	0.9144
ZV	111	E	JARDIM CAIÇARA II	0.9144
ZV	111	F	RUA FRANÇA	1.0973
QUINÃ- PARQUES				
ZV	112			
ZV	112	A	PARQUE CENTRAL	1.8289
ZV	112	B	PARQUE ITAJURÚ	1.0973
ZV	112	C	QUINÃ	1.3716
ZV	112	D	JARDIM EXCELSIOR	1.0973
ZV	112	E	PARQUE RIVIERA	1.3716
ZV	112	F	MORRO DA GUIA	0.3657
PORTINHO- ILHA DO ANJO ZV 113				
ZV	113	A	ILHA DO ANJO	13.7169
ZV	113	B	SALINA	0.9144
ZV	113	C	PORTINHO	2.7433
ZV	113	D	CANAL- PORTINHO	3.6578
ZV	113	E	CLUBE	3.6578
ZV	113	F	SALINAS- PRAIA	1.8289

TABELA 10

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	LOCALIZAÇÃO	U.P.M
GAMBOA ZV 114		
ZV 114 A	CANAL ITAJURÚ	13.7169
ZV 114 B	PRÓXIMO A PONTE	5.7167
ZV 114 C	PRAÇA DA GAMBOA	2.7433
ZV 114 D	ESCOLA	1.8289
ZV 114 E	FINAL DA GAMBOA	1.0973
ZV 114 F	MORRO DO TELÉGRAFO	0.9144
JACARÉ-BOSQUE CABO FRIO ZV 115		
ZV 115 A	ILHA DA DRAGA	2.7433
ZV 115 B	ESTRADA PASSAGEIROS	0.3657
ZV 115 C	ESTRADA DO JACARÉ	0.3657
ZV 115 D	BAIRRO JACARÉ	0.2743
ZV 115 E	ESTRADA- CANAL	2.7433
ZV 115 F	BOSQUE CABO FRIO	0.9144
ESTRADA DO GURIRI		
ZV 116		
ZV 116 A	BOSQUE DO PERÓ	0.7315
ZV 116 B	CHÁCARA DO PERÓ	0.7315
ZV 116 C	BALNEÁRIO S. FRANCISCO	0.7315
ZV 116 D	CONDOMÍNIO PÁSSAROS	0.5486
ZV 116 E	RESERVA DO PERÓ	0.5486
ZV 116 F	VILA DO PERÓ	0.5486
ZV 116 G	CAMINHO DE BÚZIOS	0.5486

TABELA 10

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	LOCALIZAÇÃO	U.P.M
ESTRADA CABO FRIO		
BÚZIOS ZV 117		
ZV 117 A	JARDIM AMÉRICA	
0.3657		
ZV 117 B	GRANJA DO RETIRO	
0.3657	JARDIM PERÓ	
0.3657		
J. ESPERANÇA ZV 118		
ZV 118 A	WEEKEND	0.5486
ZV 118 B	P.ELDOURADO I,II E III	0.5486
ZV 118 C	AV.ÉZIO C. DA FONSECA	0.7315
ZV 118 D	RESTANTE	0.3657
P.DO CARRO ZV 119		
ZV 119 A	CERÂMICA FONSECA	0.5486
ZV 119 B	JARDIM CACHIMBO	0.7315
ZV 119 C	ÁREA PORTO DO SOL	0.5486
ZV 119 D	U.URB.MONTE ALEGRE	0.5486
ZV 119 E	RESTANTE	0.3657

TABELA 10

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB)=

ZONA DE VALORES	LOCALIZAÇÃO	U.P.M
2º DISTRITO ZV 200		
ZV 201 A	BEIRA MAR	1.8289
ZV 201 B	ENTRE RODOVIA- PRAIA	1.0973
ZV 201 C	RODOVIA	0.7315
ZV 201 D	PARQUE VENEZA	0.7315
ZV 201 E	CAMPO ALEGRE	0.7315
ZV 201 F	ESTRADA-INTERIOR	
0.5486		
ZV 201 G	RAZA	0.5486
ZV 201 H	INTERIOR	0.3657

TABELA 10

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB)=

ZONA DE VALORES	LOCALIZAÇÃO	U.P.M
3° DISTRITO ZV 301		
MARINA ZV 301		
ZV 301 A	BEIRA MAR	13.7169
ZV 301 B	CANAL	18.2893
ZV 301 C	AO LADO DO AEROPORTO	1.0973
ZV 301 D	RESTANTE	4.1151
GOLF CLUB ZV 302		
ZV 302 A	GOLF CLUB	4.5723
CENTRO HÍPICO ZV 303		
ZV 303 A	BEIRA ALTA	9.1446
ZV 303 B	2ª QUADRA	4.5723
ZV 303 C	3ª QUADRA	2.2861
BAIRRO RAZA ZV 304		
ZV 304 A	BAIRRO DA RAZA	0.7315
PRAIA DA UMA ZV 305		
ZV 305 A	1ª QUADRA	1.8289
ZV 305 B	2ª QUADRA	1.0973
ZV 305 C	RESTANTE	0.7315

TABELA 10

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB)=

ZONA DE VALORES	LOCALIZAÇÃO	U.P.M
SACO FORA ZV 306		
ZV 306 A	ESTRADA	0.5486
ZV 306 B	RESTANTE	0.3657
CEM BRAÇAS ZV 307		
ZV 307 A	ESTRADA	0.5486
ZV 307 B	RESTANTE	0.3657
CAMPO DE POLO ZV 308		
ZV 308 A	CAMPO DE POLO	1.3716
TUCUNS ZV 309		
ZV 309 A	BEIRA PRAIA	4.5730
ZV 309 B	ESTRADA	
ZV 309 C	RESTANTE	0.7315
GRVATÁS ZV 310		
ZV 310 A	GRAVATÁS	2.7433
COND.SOLEMAR ZV 311		
ZV 311 A	CONDOMÍNIO SOLEMAR	9.1446
LOTEAMENTO PRAIA		

BAHIA FORMOSA ZV 312

ZV 312 A	PRAIA	9.1446
ZV 312 B	RESTANTE	4.5730
ZV 312 C	ESTRADA	2.7433

TABELA 10

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	LOCALIZAÇÃO	U.P.M
CONDOMÍNIO		
CAMURUPIM ZV 313		
ZV 313 A	PRAIA	9.1446
ZV 313 B	RESTANTE	4.5723
ZV 313 C	ESTRADA	3.2005
BÚZIOS COUNTRY CLUB		
ZV 314		
ZV 314 A	COUNTRY	3.6578
COMDOMÍNIO LAGOÍNHA		
ZV 315		
ZV 315 A	RESTANTE	2.7433
ZV 315 B	ESTRADA	
2.7433		
LOTEAMENTO		
BOUGAINVILLE ZV 316		
ZV 316 A	BEIRA PARAIA	
9.1446		
ZV 316 B	RESTANTE	3.2005
ZV 316 C	ESTRADA	
2.7433		

RANCHO GRANDE ZV 317

ZV	317	A	PRAIA	9.1446
ZV	317	B	RESTANTE	3.2005
ZV	317	C	ESTRADA	3.6578

TABELA 10

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALOR	LOCALIZAÇÃO	U.P.M
PORTO BELO ZV 318		
ZV 318 A	PRAIA	9.1446
ZV 318 B	RESTANTE	3.2005
ZV 318 C	ESTRADA	3.6578
BOSQUE GERIBÁ		
ZV 319		
ZV 319 A	RESTANTE	3.2005
ZV 319 B	ESTRADA	3.6578
POPULAR GERIBÁ		
ZV 320		
ZV 320 A	POPULAR GERIBÁ	
BÚZIOS BEACH		
CLUB ZV 321		
ZV 321 A	BÚZIOS BEACH CLUB	18.2893
YUCAS ZV 322		
ZV 322 A	PRAIA	9.1446

ZV 322 B	RESTANTE	7.3156
ZV 322 C	ESTRADA	3.6578
POPULAR DE MANGUINHOS ZV 323		
ZV 323 A	ESTRADA	3.6578
ZV 323 B	RESTANTE	1.6460

TABELA 10

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO -(PUB) =

ZONA DE VALORES	LOCALIZAÇÃO	U.P.M
LOT. ENGENHEIROS C.DO POUSO ZV		
ZV 324		
ZV 324	LOT. ENGENH. C. POUSO	3.2205
LOT. MARISCO		
ZV 325		
ZV 325 A	PRAIA	14.6314
ZV 325 B	2ª QUADRA	7.5723
ZV 325 C	RESTANTE	2.2005
OLHA DE BÚZIOS		
ZV 326		
ZV 326 A	PRAIA	14.6314
ZV 326 B	2ª QUADRA	6.4014
ZV 326 C	PRAÇA DA ALDEIA	5.0295
ZV 326 D	PRAÇA DO CABO	3.2005
LOTEAMENTO JOÃO VAZ ZV 327		
ZV 327 A	LOT. JOÃO VAZ	1.8289

MANGUINHOS

ZV 328

ZV	328	A	BEIRA PRAIA	9.1446
ZV	328	B	ENTRE PRAIA E ESTRADA	5.4867
ZV	328	C	ESTRADA	3.6578
ZV	328	D	RESTANTE	1.3716

TABELA 10

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	LOCALIZAÇÃO	U.P.M
PONTA DA SAPATA		
ZV 329		
ZV 329 A	PRAIA	9.1446
ZV 329 B	RESTANTE	5.4867
ZV 329 C	ESTRADA	3.6578
ENSEADA DO GANCHO		
ZV 330		
ZV 320 A	INTERIOR	5.4867
ZV 320 B	ESTRADA	3.6578
LOT.GIDO ZV 331		
ZV 331 A	LOTEAMENTO GIDO	2.2861
LOT. SESSENTA		
ZV 332		
ZV 332 A	LOTEAMENTO SESSENTA	2.2861
COL. GERIBÁ		
ZV 333		
ZV 333 A	ESTR. FERRADURINHA	1.8289

ZV 333 B	RESTANTE	2.2861
CONDOMÍNIO AMARRAS		
ZV 334		
ZV 334 A	PRAIA	18.2893
ZV 334 B	2ª QUADRA	9.1446
ZV 334 C	3ª QUADRA	7.7729
ZV 334 D	POPULAR	3.6578

TABELA 10

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	LOCALIZAÇÃO	U.P.M
FERRADURINHA		
ZV 335		
ZV 335 A	PRAIA	18.2893
ZV 335 B	2ª E 3ª QUADRA	8.2303
ZV 335 C	POPULAR	2.2861
IGN ZV 336		
ZV 336 A	IGN	
1.8289		
TOCA DO SIRI		
ZV 337		
ZV 337 A	TOCA DO SIRI	
2.7433		
ALTO DE BÚZIOS		
ZV 338		
ZV 338 A	ESTRADA	3.6578
ZV 338 B	VISTA	
7.7729		
ZV 338 C	PRÓXIMO ESTRADA	
3.2005		
VILA TORTUGA		
ZV 339		

ZV 339 A	ESTRADA	3.6578
ZV 339 B	RESTANTE	1.6460
CONDOMÍNIO PONTA DA TARTARUGA		
ZV 340		
ZV 340 A	COND. P. DA TARTARUGA	
3.6578		

TABELA 10
VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO
= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO- (PUB)=

ZONA DE VALORES	LOCALIZAÇÃO	U.P.M
V. CARANGA ZV 341		
ZV 341 A	VILA CARANGA	0.9144
P.FERRADURA ZV 342		
ZV 342 A	PORTAL DA FERRADURA	2.2861
LOT. MIRAS ZV 343		
ZV 343 A	LOTEAMENTO MIRAS	2.7433
SÍTIO BÚZIOS		
ZV 344		
ZV 344 A	PRAIA	27.4339
ZV 344 B	2ª QUADRA	11.8880
ZV 344 C	3ª QUADRA	6.4012
CENTRO DE BÚZIOS		
ZV 345		
ZV 345 A	PRAIA	34.7497
ZV 345 B	RUA DAS PEDRAS	27.4339
ZV 345 C	RUA MANOEL DE FARIAS	9.1446

ZV 345 D	RUA LUIZ J. PEREIRA	4.5723
ZV 345 E	RESTANTE	3.6578
AV. BENTO RIBEIRO		
ZV 346		
ZV 346 A	AV. BENTO R. DANTAS	11.8880
MORRO ZV 347		
ZV 347 A	MORRO	22.8616

TABELA 10

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (PUB) =

ZONA DE VALORES	LOCALIZAÇÃO	U.P.M
PAULO SAMPAIO		
ZV 348 A	ESTRADA	
18.2893		
ZV 348 B	RESTANTE	
18.2893		
VILLAGE BÚZIOS		
ZV 349		
ZV 349 A	PRAIA DA ARMAÇÃO	18.2893
ZV 349 B	ESTRADA	22.8616
ZV 349 C	VILLAGE DE BÚZIOS	13.7169
ZV 349 D	PRAIA DOS OSSOS	36.5786
ZV 349 E	PRAÇA	
18.2893		
AZEDA ZV 350		
ZV 350 A	PRAIA	36.5786
ZV 350 B	MORRO	36.5786

AZEDINHA ZV 351		
ZV 351 A	AZEDINHA	36.5786
LOTEAMENTO JOÃO		
FERNANDES ZV 352		
ZV 352 A	BEIRA PRAIA	13.7169
ZV 352 B	2ª QUADRA	8.2302
ZV 352 C	3ª QUADRA	5.4867
ZV 352 D	RESTANTE	3.2005

TABELA 10

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

= PREÇO UNITÁRIO BÁSICO - (UPB)=

ZONA DE VALORES	LOCALIZAÇÃO	U.P.M
CONDOMÍNIO		
ATLÂNTICO ZV 353		
ZV 353 A	PRAIA DA FERRADURA	18.2893
ZV 353 B	2ª QUADRA	6.4012
ZV 353 C	3ª QUADRA	3.6578
ZV 353 D	4ª QUADRA	2.2961
ZV 353 E	RESTANTE	1.6460
FERADURA ZV 354		
ZV 354 A	PRAIA DA FERADURA	18.2893
ZV 354 B	2ª QUADRA	6.4012
ZV 354 C	3ª QUADRA	3.6578

ZV 354 D	4ª QUADRA	2.2961
ZV 354 E	RESTANTE	1.6460
ENSEADA DO		
ALBATROZ ZV 355		
ZV 355 A	COSTÃO	7.7729
ZV 355 B	2ª QUADRA	4.1151
ZV 355 C	RESTANTE	1.8289
IFN- GLEBA ZV 356		
ZV 356 A	GLEBA	
1.6460		

TABELA 11

FATOR SITUAÇÃO DO LOTE NA QUADRA

SITUAÇÃO	COEFICIENTE
ESQUINA	1,00
FUNDOS	0,50
MEIO DE QUADRA	1,00
MAIS DE UMA FRENTE	1,00

TABELA 12

FATOR TOPOGRAFIA

TOPOGRAFIA	COEFICIENTE
------------	-------------

	PLANO	1,00
	ACLIVE	0,90
	DECLIVE	
0,80	TOPOGRAFIA IRREGULAR	0,85

TABEL 13

FATOR MELHORAMENTOS PÚBLICOS

EQUIPAMENTOS	EXIS SIM	TÂNCIA NÃO
ÁGUA	1,00	0,85
ESGOTO	1,00	0,90
ILUMINAÇÃO	1,00	1,00
REDE ELÉTRICA	1,00	0,85
GALERIA PLUVIAIS	1,00	0,90
PAVIMENTAÇÃO	1,00	0,70
TELEFONE	1,00	1,00

FATORES BÁSICOS

TABELA 14

FATOR TRANSPORTE COLETIVO

TRANSPORTE	COEFICIENTE
DIFÍCIL(MAIS DE 800 M)	1,00
INDIRETO (ATÉ 800 M)	1,00
DIRETO (ATÉ 400M)	1,00

TABELA 15

FATOR PEDALOGIA

PEDALOGIA	COEFICIENTE
NORMAL	1,00
INUNDÁVEL	1,00
ALAGADIÇO BREJOSO	0,70
ROCHOSO	0,90
COMBINAÇÃO DOS DEMAIS	0,85

TABELA 16

=FATORES GLEBA=

FAIXA DE ÁREA DE TERRENO (M2)	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 31.000	0,77
32.001 A 36.000	0,76
35.001 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
08.001	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

TABELA 17

VALOR DO METRO QUARADO DE CONSTRUÇÃO

EM U.P.M

TIPO DE EDIFICAÇÃO	CATEGORIAS			
	SIMPLES	MÉDIO	ALTO	LUXO
	C1	C2	C3	C4
CASA	15,50	31,00	47,50	53,00
APARTAMENTO	-	43,50	53,00	58,00
COMÉRCIO	26,50	41,50	52,00	55,50
ESCRTÓRIO	-	42,50	52,50	-
ESPECIAL	-	44,00	54,50	66,00

GALPÃO FED/ IND.	22,50	35,50	44,00	-
GALPÃO AB/TELHEIRO	17,00	25,50	-	-
BARRACA/TAIPA	-	-	-	-

TABELA 18
FATOR 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	0,9
7 - SUPERPOSTA GEMINADA RECUADA	0,8
02 APARTAMENTO	
1 - FRENTE	1,0

2 - FUNDOS	0,8
1 COMERCIAL	
1 - FRENTE	1,0
2 - FUNDOS	0,8
3 - GALERIA	1,1 5
4 - SOBRELOJA	1,1
2 ESCRITÓRIO	
1- SALA	1,0
2- CONJUNTO	1,0
3 ESPECIAL	1,0
06 GALPÃO FECHADO/INDUSTRIAL	1,0
07 GALPÃO ABERTO /TELHEIRO	1,0
1 BARRACO/TAIPA	

TABELA 19

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA PELA IDADE APARENTE DA
CONSTRUÇÃO

IDADE DO PRÉDIO	DEPRECIACÃO 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

TABELA 20

= FATOR DE CORREÇÃO DO METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO
=

= GARAGEM=

TIPO DE EDIFICAÇÃO	QUANTI SEM	REDE DE COM UMA	GARAGEM MAIS DE UMA
CASA	1,0	1,0	1,0
APARTAMENTO	0,8	1,0	1,0
COMERCIAL	1,0	1,0	1,0
ESCRITÓRIO	1,0	1,0	1,0
ESPECIAL	1,0	1,0	1,0
GALPÃO FECHADO IND.	1,0	1,0	1,0
GAL. ABERTO TELHEIRO	1,0	1,0	1,0

BARRACA TAIPA	1,0	1,0	1,0
---------------	-----	-----	-----

TABELA 21

= FATOR DE CORREÇÃO DO METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO

= ELEVADOR=

TIPO DE DIFICAÇÃO	QUANTIDADE		
	SEM	COM UM	MAIS DE UM
APARTAMENTO	0,85	1,0	1,0
ESCRITÓRIO	0,90	1,0	1,1
DEMAIS TIPOS	1,0	1,0	1,0