



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

Lei nº 3484/2010.

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

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

**Art. 1º.** O valor venal do imóvel será determinado pela fórmula  $VVI = VT + VE$ .

Parágrafo único. Para fins de aplicação desta Lei, entende-se por:

VVI = valor venal do imóvel;

VT = valor do terreno;

VE = valor da edificação.

**Art. 2º.** O valor do terreno (VT) será obtido aplicando-se a fórmula  $VT = AT \times VM^2T$ .

Parágrafo único. Para fins de aplicação desta Lei, entende-se por:

AT = área do terreno;

VM<sup>2</sup>T = valor do metro quadrado do terreno.

**Art. 3º.** O valor do metro quadrado do terreno (VM<sup>2</sup>T) será obtido através de uma planta de valores que estabelece o valor base para fins de cálculo do valor de metro quadrado do terreno no município e para cada terreno este valor base será corrigido de acordo com suas características individuais, levando-se em conta a localização, a situação, a pedologia e a topografia cada um de “*per si*”.

**Art. 4º.** O valor do metro quadrado do terreno (VM<sup>2</sup>T) será obtido aplicando-se a fórmula  $VM^2T = V \text{ BASE} \times \frac{LOC}{100} \times S \times P \times T$ .

Parágrafo único. Para fins de aplicação desta Lei, entende-se por:

V BASE = valor base;

$\frac{LOC}{100}$  = fator de localização;

S = coeficiente corretivo de situação;



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

P = coeficiente corretivo de pedologia;

T = coeficiente corretivo de topografia.

**Art. 5º.** Valor base é um determinado valor em moeda nacional corrente, utilizado no cálculo de valores unitários de terreno, obtido a partir dos valores máximo e mínimo de metro quadrado de terreno, encontrados na pesquisa de valores imobiliários do Município.

§ 1º. O valor base multiplicado por 10 (dez) terá que ser igual ou maior que o valor máximo.

§ 2º. O valor base dividido por cem (100) terá que ser igual ou menor do que o valor mínimo.

**Art. 6º.** O fator de localização (FL) consiste em um grau, variando de 1 a 999, atribuído ao imóvel, expressando uma relação percentual existente entre o valor base do município e o valor do metro quadrado do terreno, obtido através da planta genérica de valores do município.

**Art. 7º.** O fator de localização do imóvel será determinado pela fórmula  $FL = \frac{VM^2T \times 100}{V \text{ BASE}}$ .

**Art. 8º.** O coeficiente corretivo de SITUAÇÃO representado pela sigla S, consiste em um grau, atribuído ao imóvel conforme sua situação mais ou menos favorável dentro da quadra ou em função da relação de profundidade sobre a testada para os casos de terrenos de uma frente.

§ 1º. O coeficiente de situação será obtido através da seguinte tabela:

SITUAÇÃO DO TERRENO	COEFICIENTE DE SITUAÇÃO
ESQUINA – 2 FRENTES	1,10
ENCRAVADO / VILA	0,80

§ 2º. Para casos de situação de terreno de uma frente será adotado um fator de profundidade encontrado através da fórmula  $\frac{P}{T}$ , onde P = profundidade e T – testada.

§ 3º. Dividindo-se a profundidade do terreno por sua testada encontraremos os seguintes graus de fatores de profundidade (FP) e seus respectivos coeficientes de situação de uma frente, de acordo com a tabela abaixo:

FATOR DE PROFUNDIDADE – (FP)	COEFICIENTE DE SITUAÇÃO DE UMA FRENTE
Acima de zero até 0,02	0,50



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

Acima de 0,02 até 0,10	0,60
Acima de 0,10 até 0,30	0,90
Acima de 0,30 até 3,50	1
Acima de 3,50 até 9,99	0,80
Acima de 9,99	0,60

**Art. 9º.** O coeficiente corretivo de PEDOLOGIA, representado pela sigla P, consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme as características do solo.

Parágrafo único. O coeficiente de pedologia será obtido através da seguinte tabela:

PEDOLOGIA DO TERRENO	COEFICIENTE DE PEDOLOGIA
ALAGADO	0,60
INUNDÁVEL	0,70
ROCHOSO	0,80
NORMAL	1,00
ARENOSO	0,90
COMBINAÇÃO DOS DEMAIS	0,80

**Art. 10.** O coeficiente corretivo de TOPOGRAFIA, representado pela sigla T, consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme as características do solo.

Parágrafo único. O coeficiente de topografia será obtido através da seguinte tabela:

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

**Art. 11.** O valor da edificação (VE) será obtido aplicando-se a fórmula  $VE = AE \times VM^2E$

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

VE = Valor da Edificação

AE = Área da Edificação



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

VM<sup>2</sup>E = Valor do metro quadrado da edificação.

§ 2º. O valor de metro quadrado de edificação para cada um dos seguintes tipos: casa, apartamento, telheiro, galpão, indústria, loja ou especial, será obtido através de consulta a órgãos técnicos ligados à construção civil, tomando-se o valor máximo do metro quadrado de cada tipo de edificação em vigor para o município ou para a região.

§ 3º. Entende-se por edificação especial os prédios destinados às escolas, cinemas, teatros, hospitais, supermercados ou outras atividades que envolvam a reunião de público.

§ 4º. O valor máximo referido no § 2º deste artigo será corrigido de acordo com as características de cada edificação, levando-se em conta a categoria, o estado de conservação e o subtipo.

**Art. 12.** O valor de metro quadrado de edificação referido nos §§ 2º e 4º do artigo anterior será obtido aplicando-se a fórmula  $VM^2E = VM^2TI \times \frac{CAT}{100} \times C \times ST$

Parágrafo único. Para fins de aplicação desta Lei, entende-se por:

VM<sup>2</sup>E = Valor do metro quadrado de edificação

VM<sup>2</sup>TI = Valor do metro quadrado do tipo de edificação

$\frac{CAT}{100}$  = Coeficiente corretivo de Categoria

C = Coeficiente corretivo de Conservação

ST = Coeficiente corretivo de subtipo de edificação

**Art. 13.** O valor do metro quadrado do TIPO de edificação (VM<sup>2</sup>TI) será obtido em observação à seguinte tabela:

TIPO DE EDIFICAÇÃO	VALOR M <sup>2</sup> EDIFICAÇÃO/URM
CASA/SOBRADO	697,55
APARTAMENTO	882,77
TELHEIRO	271,32
GALPÃO	407,10
INDÚSTRIA	407,10
LOJA	594,32



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

ESPECIAL

697,55

Parágrafo único. A categoria da edificação será determinada pela soma de pontos das informações da edificação e equivale a um percentual do valor máximo de metro quadrado de edificação.

**Art. 14.** A obtenção de pontos das informações da edificação é expressa na tabela seguinte:

**TABELA DE PONTOS POR CATEGORIA**  
**GABARITO PARA AVALIAÇÃO DA CATEGORIA POR TIPO DE EDIFICAÇÃO**

	CASA / SOBRADO	APARTA MENTO	TELHEIRO	GALPÃO	INDÚS TRIA	LOJA	ESPECIAL
<b>REVESTIMENTO EXTERNO</b>							
S/ REVESTIMENTO	0	0	0	0	0	0	0
EMBOÇO/REBOCO	5	5	0	9	8	20	16
ÓLEO	19	16	0	15	11	23	18
CAIAÇÃO	5	5	0	12	10	21	20
MADEIRA	21	19	0	19	12	26	22
CERÂMICA	21	19	0	19	13	27	23
ESPECIAL	27	24	0	20	14	28	26
<b>PISOS</b>							
TERRA BATIDA	0	0	0	0	0	0	0
CIMENTO	3	3	10	14	12	20	10
CERÂMICA/MOSAICO	8	9	20	18	16	25	20
TÁBUAS	4	7	15	16	14	25	19
TACO	8	9	20	18	15	25	20
MAT. PLÁSTICO	18	18	27	19	16	26	20
ESPECIAL	19	19	29	20	17	27	21
<b>FORRO</b>							
INEXISTENTE	0	0	0	0	0	0	0
MADEIRA	2	3	2	4	4	2	3
ESTUQUE/GESSO	3	3	3	4	3	2	3
LAJE	3	4	3	5	5	3	3
CHAPAS	3	4	3	5	3	3	3



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

<b>COBERTURA</b>							
PALHA/ZINCO/CAVACO	1	0	4	3	0	0	0
FIBROCIMENTO	5	2	20	11	10	3	3
TELHA	3	2	15	9	8	3	3
LAJE	7	3	28	13	11	4	3
ESPECIAL	9	4	35	16	12	4	3
<b>INSTALAÇÃO SANITÁRIA</b>							
INEXISTENTE	0	0	0	0	0	0	0
EXTERNA	2	2	1	1	1	1	1
INTERNA SIMPLES	3	3	1	1	1	1	1
INTERNA COMPLETA	4	4	2	2	1	2	2
MAIS DE UMA INTERNA	5	5	2	2	2	2	2
<b>ESTRUTURA</b>							
CONCRETO	23	28	12	30	36	24	26
ALVENARIA	10	15	8	20	30	20	22
MADEIRA	3	18	4	10	20	10	10
METÁLICA	25	30	12	33	42	26	28
<b>INSTALAÇÃO ELÉTRICA</b>							
INEXISTENTE	0	0	0	0	0	0	0
APARENTE	6	7	9	3	6	7	15
EMBUTIDA	12	14	19	4	8	10	17

**Art. 15.** Coeficiente corretivo de CONSERVAÇÃO, referido pela sigla C, consiste em um grau atribuído ao imóvel construído, conforme seu estado de conservação.

Parágrafo único. O coeficiente corretivo de CONSERVAÇÃO será obtido em observação à seguinte tabela:

<b>CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO</b>	<b>COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO</b>
NOVA/OTIMA	1,00
BOM	0,90
REGULAR	0,70
MAU	0,50



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

**Art. 16.** Coeficiente corretivo de SUBTIPO de edificação, referido pela sigla ST, consiste em um grau atribuído ao imóvel de acordo com a caracterização, posição, situação de construção e fachada:

CARACTERIZAÇÃO	POSIÇÃO	SIT. CONST.	FACHADA	VALOR
CASA/SOBRADO	ISOLADA	Frente	Alinhada	0,90
			Recuada	1,00
		Fundos	Qualquer	0,80
	GEMINADA	Frente	Alinhada	0,70
			Recuada	0,80
		Fundos	Qualquer	0,60
	SUPERPOSTA	Frente	Alinhada	0,80
		Recuada	0,90	
		Fundos	Qualquer	0,70
		CONJUGADA	Frente	Alinhada
	Recuada			0,90
	Fundos		Qualquer	0,70
APARTAMENTO	QUALQUER	Frente	Alinhada	1,00
			Recuada	1,00
		Fundos	Qualquer	0,90
LOJA	QUALQUER	Frente	Alinhada	1,00
			Recuada	1,00
		Fundos	Qualquer	1,00
TELHEIRO	QUALQUER	Qualquer	Qualquer	1,00
GALPÃO	QUALQUER	Qualquer	Qualquer	1,00
INDÚSTRIA	QUALQUER	Qualquer	Qualquer	1,00
ESPECIAL	QUALQUER	Qualquer	Qualquer	1,00

**Art. 17.** Para o cálculo da FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO, será usada a seguinte fórmula:



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

$$\text{FRAÇÃO IDEAL} = \frac{\text{Área Terreno} \times \text{Área da Unidade}}{\text{Área Total da Edificação}}$$

**Art. 18.** Para o cálculo da TESTADA IDEAL, será usada a seguinte fórmula:

$$\text{TESTADA IDEAL} = \frac{\text{ÁREA UNIDADE} \times \text{TESTADA}}{\text{ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO}}$$

**Art. 19.** O Secretário Municipal de Fazenda fica encarregado de rever e atualizar as tabelas acima mencionadas sempre que houver a necessidade de reajuste de valores ou em virtude de modificação de especificação de seus itens.

**Art. 20.** Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO, em 06 de setembro de 2010.

**RIVERTON MUSSI RAMOS**  
Prefeito

Publicada no Jornal O Diário da Costa do  
Sol, do dia 07 e 08 de dezembro de 2010,  
pág. 11