



PROJETO DE LEI N° 12, DE 10 DE JULHO DE 2024.

CÂMARA MUNICIPAL
COMENDADOR LEVY GASPARIAN
Nº 056 DE 10/07/24
ANEXO I. 03 F. 03 P. 64
Assinatura: Alexandre da Costa Simões
AGENTE LEGISLATIVO

Institui a Planta de Valores Genéricos de Metro Quadrado de Terrenos e Edificações no Município e dá outras providências.

O POVO DO MUNICÍPIO DE COMENDADOR LEVY GASPARIAN, por meio de seus representantes legais, decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Está aprovada a revisão da Planta de Valores Genéricos Imobiliários, constante dos Anexos I, II, III, IV e V para fins de cálculo do Valor Venal Imobiliário.

Parágrafo único. Os Eixos de Logradouro que não constarem da Planta de Valores Genéricos – PVG terão seus valores de metro quadrado de terreno determinados por setor responsável pelo cadastro imobiliário do Município, utilizando o valor unitário do terreno dos imóveis mais próximos ou com fatores de valorização e depreciação semelhantes.

Art. 2º A apuração do valor venal do imóvel, para efeitos de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), será realizada de acordo com as normas e métodos fixados nesta Lei Complementar.

Art. 3º O valor venal territorial será obtido mediante multiplicação da área de terreno pelo valor unitário do metro quadrado de terreno por eixo de logradouro e aplicados os fatores de correção, segundo as características do terreno, de acordo com as tabelas do ANEXO V, conforme a seguinte fórmula:

$$VVT = Vm^2T \cdot At \cdot fP \cdot fT \cdot fS \cdot fideal$$

Onde:

Vm^2T = Valor do m^2 do terreno por eixo de logradouro;

At = Área do terreno;

fP = Pedologia do terreno;

fT = Topografia do terreno;

fS = Situação do terreno;

$fideal$ = Fração ideal;

§1º O valor unitário básico do metro quadrado do terreno (Vm^2T) será obtido a partir da tabela do ANEXO IV desta Lei.



§2º Os fatores de correção territorial serão: Pedologia (*fP*), Topografia (*fT*), Situação (*fS*) e a Fração Ideal (*fideal*), conforme as tabelas do ANEXO V desta Lei Complementar.

§3º Nos casos singulares de terrenos que, por suas peculiaridades, não se enquadrem nas normas e métodos de apuração do valor venal previstos nesta Lei Complementar, poderão ser adotados procedimentos de avaliação especial, estabelecidos em regulamento próprio.

Art. 4º O Valor Venal das Edificações (VVE) será obtido mediante a multiplicação da área construída (*AC*) e o valor unitário do metro quadrado de área construída de acordo com seu tipo e classe, através da seguinte fórmula:

$$VVE = AC \cdot Vm^2C$$

Onde:

AC = Área construída da unidade;

Vm²C = Valor do metro quadrado da construção por tipo e classe.

§1º O valor do metro quadrado da construção (*Vm²C*) será obtido a partir da Tabela do ANEXO I, desta Lei Complementar, de acordo com seu tipo e classe.

§2º A tabela presente no ANEXO II define as características das edificações quanto a Estrutura, Esquadrias, Revestimento Externo, Acabamento Externo, Cobertura, Benfeitorias, Metragem Edificada e define suas respectivas pontuações.

§3º A partir do somatório da pontuação dos itens avaliados na tabela do ANEXO II, a tabela presente no ANEXO III classifica os imóveis edificados quanto ao seu padrão construtivo.

§4º A área construída de que trata o presente artigo será obtida através dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também a superfície:

- Das sacadas, varandas e terraços, cobertos ou descobertos, de cada pavimento;
- Dos jiraus, porões e sótãos;
- Das garagens ou vagas cobertas;
- Das áreas edificadas destinadas ao lazer, na proporção das respectivas frações ideais, quando se tratar de condomínios;
- Das demais partes comuns, na proporção das respectivas frações ideais.



§5º No caso de piscinas, a área construída será obtida através da medição dos contornos internos de suas paredes e nas quadras para a prática de esportes serão consideradas suas medidas externas.

Art. 5º O Valor Venal do Imóvel será obtido pela soma do Valor Venal do Terreno com o Valor Venal da Construção, se houver, representado conforme a seguinte expressão:

$$VVI = VVT + VVE$$

Onde:

VVI = Valor venal do imóvel; VVT = Valor venal territorial; VVE = Valor venal da edificação.

Art. 6º As tabelas dos ANEXOS I, IV, V desta Lei, estabelecendo os custos do metro quadrado de construção e do metro quadrado de terreno, para cálculo do valor venal do imóvel, assim como o desconto de Pedologia, Topografia, Situação e gleba, serão elaboradas, divulgadas e alteradas por ato do Poder Executivo.

Art. 7º Fica autorizada a inclusão de novos logradouros públicos, oficiais ou não, na presente Planta Genérica de Valores.

Parágrafo único. A inclusão dos logradouros não oficiais na Planta Genérica de valores não implica na sua oficialização por parte da Prefeitura.

Art. 8º O Executivo poderá atualizar, anualmente, os valores constantes desta Lei, expressos em Reais (R\$), pela variação, nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores, do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) ou de índice que vier a substituí-lo.

Art. 9º A Planta de Valores Genéricos deverá ser revista de forma geral e homogênea em relação a todos os imóveis do Município, a cada quatro anos.

Parágrafo único. O Chefe do Poder Executivo poderá constituir uma Comissão de Avaliação integrada por até 6 membros, servidores Municipais, com a finalidade de elaborar e/ou revisar a Planta de Valores Genéricos.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 01 de janeiro de 2025, revogadas as disposições em contrário.


Claudio Mannarino
Prefeito



ANEXO I

VALOR UNITÁRIO DO METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA POR PADRÃO CONSTRUTIVO

Tipo de Construção	Classe	Valor Unitário de Área (m²)
Construção Precária	Popular	R\$ 13,09
	Comum	R\$ 20,95
	Bom	R\$ 28,80
Casa/sobrado	Popular	R\$ 136,16
	Comum	R\$ 272,97
	Bom	R\$ 514,07
	Luxo	R\$ 726,82
Apartamento	Popular	R\$ 130,92
	Comum	R\$ 329,92
	Bom	R\$ 434,65
	Luxo	R\$ 578,66
Loja/Sala Comercial	Popular	R\$ 130,92
	Comum	R\$ 316,82
	Bom	R\$ 408,47
	Luxo	R\$ 550,51
Galpão/Industria	Popular	R\$ 113,03
	Comum	R\$ 214,27
	Bom	R\$ 298,49
	Luxo	R\$ 408,47
Telheiro	Popular	R\$ 15,49
	Comum	R\$ 49,97
	Bom	R\$ 72,66
Tipo Especial	Popular	R\$ 132,66
	Comum	R\$ 306,57
	Bom	R\$ 452,40
	Luxo	R\$ 618,66



ANEXO II

TABELA DE AVALIAÇÃO QUANTO ÀS CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES

01 - ESTRUTURA	PONTOS
Alvenaria	3
Concreto	5
Mista	5
Madeira Tratada	3
Metálica	5
Adobe/Taipa/Rudimentar	1
02 - ESQUADRIAS	PONTOS
Ferro	2
Alumínio	4
Madeira	3
Rústica	1
Especial	5
Sem	0
03 - REVESTIMENTO EXTERNO	PONTOS
Reboco	1
Massa	2
Material Cerâmico	3
Especial	4
Sem	0
04 - ACABAMENTO EXTERNO	PONTOS
Pintura Lavável	2
Pintura Simples	1
Caiação	1
Especial	5
Sem	0
05 - COBERTURA	PONTOS
Telha de Barro	4
Fibrocimento	3
Alumínio	4
Zinco	4
Laje	2
Palha	1
Especial	5
Sem	0
06 - BENFEITORIAS	PONTOS
Piscina	2



Sauna	1
Churrasqueira coletiva	1
Churrasqueira privativa	2
Quadra de poliesportiva	1
Canil	1
Quadra de tênis	2
Playground/brinquedoteca	1
Elevador	1
Energia solar	1
Academia de ginástica	1
Salão de festas	1
Espaço gourmet	2
Gerador	1
Heliponto	3
Laje técnica	1
Sala Reunião/Coworking	1
Isolamento acústico	1
Rede Frigorífica	1
07 - METRAGEM EDIFICADA	PONTOS
De 1 m ² à 60 m ²	1
De 61 m ² à 80 m ²	2
De 81 m ² à 120 m ²	4
Acima de 120 m ²	5



ANEXO III

TABELA PARA CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO DO IMÓVEL

CONDOMÍNIO VERTICAL

Pontuação obtida	Classificação
1 até 19	Popular
20 até 24	Comum
25 até 26	Bom
acima de 26	Luxo

CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Pontuação obtida	Classificação
1 até 17	Popular
18 até 22	Comum
23 até 25	Bom
acima de 25	Luxo

DEMAIS CONSTRUÇÕES

Pontuação obtida	Classificação
1 até 14	Popular
15 até 17	Comum
18 até 24	Bom
acima de 24	Luxo



ANEXO IV

VALOR DO METRO QUADRADO POR EIXO DE LOGRADOURO

DENOMINAÇÃO	VALOR UNITÁRIO DO METRO QUADRADO
ALAMEDA DALILA	R\$ 350,00
AVENIDA AMARAL PEIXOTO	R\$ 275,00
AVENIDA COMENDADOR LEVY GASPARIAN	R\$ 321,00
AVENIDA FONSECA ALMEIDA	R\$ 456,00
AVENIDA JOAO CABRAL	R\$ 155,50
AVENIDA JOSINO PERES	R\$ 345,00
AVENIDA OCTAVIO FERREIRA MEYER	R\$ 275,00
AVENIDA TRES RIOS	R\$ 323,00
AVENIDA UNIAO INDUSTRIA KM.	R\$ 349,00
AVENIDA UNIAO INDUSTRIA KM. 128	R\$ 363,00
AVENIDA UNIAO INDUSTRIA KM. 129	R\$ 363,00
AVENIDA UNIAO INDUSTRIA KM. 130	R\$ 363,00
AVENIDA UNIAO INDUSTRIA KM. 131	R\$ 363,00
AVENIDA UNIAO INDUSTRIA KM. 132	R\$ 363,00
AVENIDA UNIAO INDUSTRIA KM. 133	R\$ 349,00
AVENIDA UNIAO INDUSTRIA KM. 134	R\$ 363,00
AVENIDA UNIAO INDUSTRIA KM. 135	R\$ 363,00
AVENIDA UNIAO INDUSTRIA KM. 142	R\$ 363,00
AVENIDA UNIAO INDUSTRIA KM. 143	R\$ 363,00
AVENIDA UNIAO INDUSTRIA KM. 145	R\$ 363,00
AVENIDA UNIAO INDUSTRIA KM. 147	R\$ 363,00
AVENIDA UNIAO INDUSTRIA KM. 148	R\$ 363,00
AVENIDA ZACARON	R\$ 328,00
ESTRADA SERRA DAS ABOBORAS	R\$ 247,50
ESTRADA SITIO SAO VICENTE	R\$ 379,00
PRACA ANTONIO PORTO	R\$ 348,00
PRACA JOAQUIM JOSE FERREIRA	R\$ 337,00
PRACA MANOEL DOS SANTOS	R\$ 379,00
RODOVIA BR-040	R\$ 424,00
RODOVIA RJ 151	R\$ 275,00
RUA A - PROJETADA	R\$ 65,00
RUA ABILIO MARTINS SEIXAS	R\$ 289,00



RUA ADEMAR SANTANA DE LIMA	R\$ 424,00
RUA ALBERTINA SANTOS	R\$ 340,50
RUA ALENCAR GONCALVES JORGE	R\$ 427,00
RUA ALMIRANTE LYSANDRO DE ANDRADE	R\$ 264,00
RUA AMYR TEIXEIRA SANTOS	R\$ 349,00
RUA ANA BERTOLDO DE LIMA	R\$ 424,00
RUA ANA SANTOS	R\$ 356,00
RUA ANGELINA BONFANTE DIAS	R\$ 379,00
RUA ANGELO MELLO	R\$ 277,50
RUA ANISIO TORRES	R\$ 236,00
RUA ANTONIO AFONSO	R\$ 432,00
RUA ANTONIO CEZARIO	R\$ 427,00
RUA ANTONIO CORREA DA SILVA	R\$ 427,00
RUA ANTONIO DE MATTOS SOUZA	R\$ 348,00
RUA ANTONIO FELIX DE SOUZA	R\$ 66,00
RUA ANTONIO PANOEIRO	R\$ 407,00
RUA ANTONIO RAMALHO	R\$ 275,00
RUA ARGEMIRO FEDOCIO	R\$ 288,00
RUA AUGUSTA	R\$ 323,00
RUA B - PROJETADA	R\$ 66,00
RUA BERNARDINO FRANCO	R\$ 379,00
RUA BOA VISTA	R\$ 323,00
RUA C	R\$ 346,00
RUA C - PROJETADA	R\$ 65,00
RUA CAMPINHO	R\$ 275,00
RUA CANDIDO SERAFIM	R\$ 212,50
RUA CASSIANO NASCIMENTO	R\$ 308,00
RUA CUSTODIA CUNHA DE A. LOURO	R\$ 306,00
RUA D	R\$ 403,00
RUA DA ADMINISTRACAO	R\$ 323,00
RUA DEODATO PRAXEDES DIAS	R\$ 256,00
RUA DEOMAR GONCALVES DIAS	R\$ 323,00
RUA DONATO JUNQUEIRA MEIRELLES	R\$ 266,00
RUA DR. ALTINO ALVES MOREIRA	R\$ 427,00
RUA DR. ROMEU MESQUITA FURTADO	R\$ 482,00
RUA EDISON BRUNO	R\$ 432,00
RUA EDITH MATHOZINHOS PIERRE	R\$ 427,00
RUA ELISA DE SOUZA	R\$ 357,00



RUA ENEAS BORGES ESTRELA	R\$ 363,00
RUA ENGENHEIRO LUIZ MULLER	R\$ 360,00
RUA EUCLIDES DANTAS WERNECK	R\$ 348,00
RUA FRANCISCO ANTONIO CORSINO	R\$ 243,00
RUA FRANCISCO MACHADO COELHO	R\$ 355,00
RUA GARCIA DE MATTOS	R\$ 372,00
RUA GERALDO DUARTE	R\$ 243,00
RUA GERALDO THULER GARCIA	R\$ 363,00
RUA GERSON RENATO CARVALHO	R\$ 275,00
RUA GETULIO DE SOUZA	R\$ 410,75
RUA HELEN PIFANO	R\$ 350,00
RUA ILKA VIEIRA DE MATTOS	R\$ 250,00
RUA IRIS DE MATTOS SOUZA	R\$ 119,00
RUA IZABEL SALLES SERZEDELLO	R\$ 275,00
RUA JAIME DE MATTOS	R\$ 445,50
RUA JANIRA BORGES DE LIMA	R\$ 427,00
RUA JEFERSON SILVEIRA DA SILVA	R\$ 424,00
RUA JOAO DIAS	R\$ 342,50
RUA JOAO MEDEIROS DA SILVA	R\$ 412,00
RUA JOAO PAIVA	R\$ 429,00
RUA JOAO PEDRO DA SILVEIRA	R\$ 321,00
RUA JOAO XAVIER	R\$ 154,00
RUA JOSE CAMARA SILVEIRA	R\$ 500,00
RUA JOSE CLAUDIO	R\$ 379,00
RUA JOSE DE ANDRADE	R\$ 336,50
RUA JOSEFINA GASPARIAN	R\$ 387,00
RUA LEOPOLDO FERNANDES	R\$ 424,00
RUA LINDAURA PEREIRA MARQUES	R\$ 315,00
RUA LINHA FERREA - KM. 205	R\$ 65,00
RUA LOT. SAO DOMINGOS DA BASTILHA	R\$ 424,00
RUA LUCIO CORREIA E CASTRO	R\$ 248,50
RUA MARCELINO FERREIRA MARINHO	R\$ 238,00
RUA MARGEM DA E. F. C. B.	R\$ 379,00
RUA MARIA FLORISBELA	R\$ 240,00
RUA MARIA MELLO DE MATTOS	R\$ 115,50
RUA MARICA NUNES FERREIRA	R\$ 379,00
RUA MARIO REIS	R\$ 264,00
RUA MAURO DA SILVA	R\$ 431,00



RUA NEWTON GUILHERME DA SILVA	R\$ 459,00
RUA OCTACILIO LEAL BARBOSA	R\$ 315,00
RUA ORLANDO MARIOSA	R\$ 276,00
RUA OSWALDO TEIXEIRA SANTOS	R\$ 337,00
RUA PEDRO GONCALVES	R\$ 275,00
RUA PEDRO NUNES FERREIRA	R\$ 351,00
RUA PRIMEIRO DE MAIO	R\$ 377,50
RUA PROLONGAMENTO DA REGINALDO MAIA	R\$ 335,00
RUA REGINALDO MAIA	R\$ 155,00
RUA SEBASTIAO DA SILVA MADEIRA	R\$ 143,00
RUA SEBASTIAO FRANCISCO DIAS	R\$ 351,00
RUA SER. RICARDO MENDES DA COSTA	R\$ 424,00
RUA SILMO JOSE FERREIRA MARINHO	R\$ 424,00
RUA SINICHY KYKUCHI	R\$ 430,00
RUA SUZANO SANTANA DE LIMA	R\$ 399,00
RUA VIANA DE CASTRO	R\$ 363,00
RUA WELCK	R\$ 119,00
SERVIDAO FRANCISCA DE SOUZA	R\$ 424,00
SERVIDAO GERALDO ALFREDO DE OLIVEIRA	R\$ 363,00
SERVIDAO JOSE ANTUNES DA SILVA	R\$ 374,00
TRAVESSA ANTONIO GUMIERI	R\$ 363,00
TRAVESSA BOANERGES AMANCIO DE LIMA	R\$ 424,00
TRAVESSA JOAO CARLOS SIMOES	R\$ 427,00
TRAVESSA LUIZ ALMADA	R\$ 275,00
TRAVESSA LUZIA SCHEFFER DE LIMA	R\$ 275,00
TRAVESSA PEDRO INES DE SOUZA	R\$ 154,00
TRAVESSA ROSALINA PEDROSO PASCOA	R\$ 348,00
TRAVESSA SANTO ANTONIO	R\$ 131,00
TRAVESSA YVAN RODRIGUES SERZEDELLO	R\$ 275,00



ANEXO V
FATOR PEDOLOGIA

FIRME	1,0
INUNDÁVEL	0,9
ALAGADO	0,7

FATOR TOPOGRAFIA

PLANO	1,0
ACLIVE	0,9
DECLIVE	0,7
IRREGULAR	0,8

FATOR SITUAÇÃO

MEIO DE QUADRA	1,0
ESQUINA L + FRENTE	1,1
ENCRAVADO	0,8