



## PROJETO DE LEI Nº 12, DE 10 DE JULHO DE 2024.

**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.

LEI MUNICIPAL Nº 1



**§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;

$Vm^2C$  = Valor do metro quadrado da construção por tipo e classe.

**§1º** O valor do metro quadrado da construção ( $Vm^2C$ ) 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.

MUNICIPAL NO 1.040/19



**§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

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE COMENDADOR LEVY GASPARIAN  
LEI N° 1.040/19

**ANEXO I****VALOR UNITÁRIO DO METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA POR PADRÃO CONSTRUTIVO**

Tipo de Construção	Classe	Valor Unitário de Área (m <sup>2</sup> )
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

LEI MUNICIPAL Nº 1.040/13

**ANEXO II****TABELA DE AVALIAÇÃO QUANTO ÀS CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES**

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

LEI MUNICIPAL N° 1.940/13



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 <sup>2</sup> à 60 m <sup>2</sup>	1
De 61 m <sup>2</sup> à 80 m <sup>2</sup>	2
De 81 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup>	4
Acima de 120 m <sup>2</sup>	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

FOLHA MUNICIPAL Nº 1.940/10



## 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

MUNICIPAL DE COMENDADOR LEVY GASPARIAN



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

MUNICIPAL Nº 191019



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

MUNICIPAL Nº 1.046/19



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 REGINALDOR 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 DER 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

CÓPIA DA DOCUMENTAÇÃO