



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

LEI Nº 609 DE 11 DE DEZEMBRO DE 2017.

EMENTA: ALTERA O “ANEXO I” DA LEI N. 601 DE 27 DE NOVEMBRO DE 2017 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO REAL, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º. O Anexo I da Lei n. 601 de 27 de novembro de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

Anexo I

“MANUAL DO SISTEMA DE CÁLCULO IMOBILIÁRIO DA PREFEITURA DE PORTO REAL/RJ.

- 1- **ARRECAÇÃO MUNICIPAL**, compreendendo: Lançamento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano; lançamento de contribuição de melhoria; lançamento de TSU – Taxas de Serviços Urbanos.
- 2- **PLANEJAMENTO FÍSICO TERRITORIAL URBANO**, compreendendo: estudos e localização de equipamentos sociais e de infra-estrutura urbana, estudo de localização de sistema viário urbano; reserva para fins especiais e estado de controle de uso do solo urbano.
- 3- **CADASTRO IMOBILIÁRIO URBANO**, é composto de informações sobre os imóveis urbanos, valores dos imóveis, contribuintes, obras públicas e particularidades e ocupação do espaço urbano. Estas informações são registradas por unidade imobiliária e apuradas por quadricula, setor, zona, quadra, lote, unidade, sendo representadas cartograficamente e contidas em fichas (BIC) que compõem o arquivo cadastral.

4- BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL-BIC PREENCHIMENTO INTRODUÇÃO

4.1 – É o documento que contém todas as informações do cadastro imobiliário.

4.1.1 – UTILIZAÇÃO:

Tipos de serviço:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

1. INCLUSÃO
2. ALTERAÇÃO
3. EXCLUSÃO

CÁLCULO/EMISSÃO: 0- CÁLCULO/EMITE

1. SÓ CALCULA
2. NADA

4.2- REFERÊNCIA CADASTRAL, composta por:

quadrícula ----- de 01 a 99
setor ----- de 01 a 9
zona ----- de 01 a 99
quadra ----- de 01 a 99
lote ----- de 01 a 99
unidade ----- de 000 a 999
dígito verificador (DV) – calculado pelo sistema.

4.3- DADOS PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

01- CÓDIGO DO LOGRADOURO

Os códigos dos logradouros são estabelecidos no relatório de codificações de logradouros. Tal número inicia-se em 00001 até no máximo de 99999.

02- SEÇÃO

Também estabelecidas no relatório de codificações de logradouros. Tal número inicia-se em 0001 até 9999.

03- NÚMERO DO IMÓVEL

De 0001 a 99999 – só numérico.

04- COMPLEMENTO DO IMÓVEL

Alfa/Numérico.

05- BAIRRO

De 0001 a 9999 – a codificação dos bairros segue o estabelecimento nas tabelas de bairros.

06- QUADRA

Alfa/Numérico.

07- LOTE

Alfa/Numérico.

08- PROPRIETÁRIO

30 campos para preenchimento do nome.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

4.4- ENDEREÇO PARA ENTREGAR DE AVISO:

09- DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO

10- COMPLEMENTO

11- CIDADE

12- ESTADO

13- CEP

4.5-

14- SOLO CRIADO

De 1,00 a 999,00 – índice de ocupação do solo considerando área mínima do lote padrão de 450,00m².

15- DISTRITO

De 01 a 08.

16- ANO

De 79 a 99 – é utilizada no lançamento da alíquota progressiva.

17- PATRIMÔNIO

1. Público
2. Particular
3. Religioso

4.6- TERRENO:

18- CARACTERÍSTICA

1. Baldio
2. Em construção
3. Construído
4. Em Ruínas
5. Com Paralisação
6. Demolido
7. Em Reforma

OBS: No sistema hoje implantado são considerados somente os campo 01 [Baldio] e 03 [Construído]

19-TOPOGRAFIA DO TERRENO:

0. Normal
1. Active
2. Declive
3. Terreno Irregular
4. Dimensões irregulares
5. Combinação das Demais



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

20- PEDOLOGIA

0. Normal
1. Alagado
2. Brejo
3. Inundável
4. Rochoso
5. Combinação das Demais

21- LOCALIZAÇÃO

1. Esquina
2. Meio de Quadra
3. Encravado
4. Vila
- 5.

22- NÚMERO DE FRENTE:

1. Frente
2. Frentes
3. Frentes
4. frentes ou Mais

23- MURO:

0. Não
1. Sim

4.7- EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS:

- 24- ÁGUA
- 25- ESGOTO
- 26- GALERIA PLUVIAL
- 27- ELETRICIDADE
- 28- TELEFONE
- 29- POLICIAMENTO
- 30- PAVIMENTAÇÃO
- 31- LIMPEZA URBANA-

OBS- Os campos 29/30/31 são utilizados para cálculo do TSU.

32- TESTADA DO TERRENO:

Metro linear do terreno que se limita com logradouros públicos . A informação é dada em "m"(metros) com duas casas decimais.

33- ÁREA DO TERRENO:

Informado o total de m² do terreno com duas casas decimais.

4.8- INFORMAÇÕES SOBRE EDIFICAÇÕES:

Os itens a seguir só deverão ser preenchidos se o imóvel for construído



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

(código 3 na característica).

4.9- ESPECIFICAÇÃO:

34- CASA / LOCALIZAÇÃO

1. Alinhada
2. Recuada
3. Fundos
4. Vila

35- CASA / CARACTERÍSTICA

1. Isolada
2. Superposta
3. Geminada
4. Cunjugada

OBS: Os campos 34/35 são preenchidos em conjunto para imóvel Uso residencial. Caso estes dois campos estejam preenchidos os outros campos de 36 a 39 não poderão ter nenhum preenchimento.

36- APARTAMENTO

1. Apartamento de Frente
2. Apartamentos de Fundos

37- ESCRITÓRIO

1. Conjunto de Salas – Conjugado
2. Sala/Residência

38- LOJA

1. Loja com Residência
2. Loja sem Residência

39- OUTROS

1. Galpão
2. Industria – 1
3. Telheiro
4. Especial
5. Supermercado
6. Industria – 2

40- CATEGORIA

1. Precário



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

2. Popular
3. Médio
4. Fino
5. Luxo

41- POSIÇÃO DA UNIDADE

1. Subsolo
2. Térreo
3. 1° ao 3° Pavimento
4. 4° ao 6° Pavimento
5. 7° ao 10° Pavimento
6. Acima do 10° Pavimento

42- ISENÇÕES

1. Sem Isenção
2. 100% IPTU
3. 50% IPTU/TSU
4. 100% IPTU/TSU
5. 100% TSU
6. 100% TSU e 50% IPTU
7. 50% TSU e 100% IPTU

43- NÚMERO DE PAVIMENTATOS

Preencher de 01 a 99.

44- CONSERVAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

1. Nova
2. Boa
3. Regular
4. Má

45- ELEVADORES

1. Não
2. 01 Elevador
3. 02 Elevadores
4. Mais de 02 Elevadores

46- ÁREA EDIFICADA

Preencher com área total edificada considerando duas casas Decimais.

47- FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO

Preenchido com 03 casas decimas cujo somatório deverá ser igual a 1,000.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

CÁLCULO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL:

O cálculo do valor venal do imóvel é obtido através da seguinte fórmula:

$$V.V = VT + VE$$

Onde: VV = Valor Venal do Imóvel

VT = Valor Venal do Terreno

VE = Valor Venal da Edificação

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

VT = para terrenos com até 9.999,99m²

O cálculo do valor venal do terreno é obtido através da seguinte fórmula:

$$VVT = G \times K \times TP \times P \times E \times FI \times SC; \text{ onde: } G = A \times T / 30$$

LEGENDA:

A	Área do Terreno
T	Testada do Terreno
K	Valor por m ² do logradouro
TP	Topografia
P	Pedologia
E	Número de Frentes
FI	Fração ideal
SC	Solo Criado

Tabelas adotadas no cálculo do Valor Venal do Terreno – VVT

TOPOGRAFIA

INFORMADO	INDICE
1 - ACLIVE	0,90
2 - DECLIVE	0,85
3 - TOTALMENTE IRREGULAR	0,80
4 - DIMENSÕES IRREGULARES	0,75
5 - COMBINAÇÕES DAS DEMAIS	0,70
0 - PLANO	1,00

PEDOLOGIA

INFORMADO	INDICE
1 - ALAGADO	0,60
2 - BREJO	0,55
3 - INUNDÁVEL	0,50
4 - ROCHOSO	0,70



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

5 – COMBINAÇÕES DAS DEMAIS	0,40
0 - NORMAL	1,00

NÚMERO DE FRENTES

INFORMADO	INDICE
1 – UMA FRETE	1,00
2 – DUAS FRENTES	1,20
3 – TRES FRENTES	1,50
4 – QUATRO FRENTES	2,00

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

VVT – Para terrenos com áreas a partir de 10.000,00m².

O cálculo do valor venal do terreno é obtido através da seguinte fórmula:

$$VVT = A \times CG \times V.P/m^2 \times E \times FI \times SC$$

LEGENDA

A	ÁREA DO TERRENO
CG	CORREÇÃO GEOMÉTRICA
V.P/m ²	VALOR P/M ² DO LOGRADOURO
E	NÚMERO DE FRENTES
FI	FRAÇÃO IDEAL
SC	SOLO CRIADO

ÁREAS DE TERRENOS À PARTIR DE 10.000,00m²

AREA M ²	FATOR	AREA M ²	FATOR
10.000,00 m ²	0,775	65.000,00 m ²	0,447
12.000,00 m ²	0,746	70.000,00 m ²	0,437
14.000,00 m ²	0,720	75.000,00 m ²	0,429
16.000,00 m ²	0,695	80.000,00 m ²	0,422
18.000,00 m ²	0,670	85.000,00 m ²	0,413
20.000,00 m ²	0,645	90.000,00 m ²	0,408
22.000,00 m ²	0,625	95.000,00 m ²	0,401
24.000,00 m ²	0,606	100.000,00 m ²	0,396
26.000,00 m ²	0,590	120.000,00 m ²	0,380
28.000,00 m ²	0,575	140.000,00 m ²	0,368
30.000,00 m ²	0,562	160.000,00 m ²	0,357
32.000,00 m ²	0,553	180.000,00 m ²	0,348
34.000,00 m ²	0,542	200.000,00 m ²	0,339
36.000,00 m ²	0,532	250.000,00 m ²	0,323
38.000,00 m ²	0,523	300.000,00 m ²	0,315
40.000,00 m ²	0,515	350.000,00 m ²	0,310
42.000,00 m ²	0,507	400.000,00 m ²	0,307
44.000,00 m ²	0,502	450.000,00 m ²	0,303
46.000,00 m ²	0,495	500.000,00 m ²	0,300



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

48.000,00 m2	0,487	600.000,00 m2	0,297
50.000,00 m2	0,480	700.000,00 m2	0,295
55.000,00 m2	0,467	800.000,00 m2	0,293
60.000,00 m2	0,457	900.000,00 m2	0,290
		1.000.000,00 m2	0,288

CÁLCULO DO VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO

O cálculo do Valor Venal da Edificação é obtido através da seguinte fórmula:

$$VVE = A \times VU \times FA \times DC \times H$$

LEGENDA

A	ÁREA EDIFICADA DA UNIDADE
VU	VALOR P/M2 POR CATEGORIA
FA	LOCALIZAÇÃO /CARACTERISTICA
DC	FATOR DE CONSERVAÇÃO
H	POSIÇÃO DA UNIDADE

VALOR P/M2 POR CATEGORIA

TIPO DE CONSTRUÇÃO	PRECÁRIO	POPULAR	MEDIO	FINO	LUXO
1 - CASA	177,61	244,22	340,42	444,03	584,64
2 - APARTAMENTO	422,84	521,80	620,76	818,68	899,65
3 - ESCRITORIO	153,93	254,32	381,48	495,26	669,27
4 - LOJA	153,93	254,32	381,48	495,26	669,27
5 - OUTROS	81,94	158,42	311,38	546,28	XXXXX

TABELA SOBRE A LOCALIZAÇÃO E CARACTERISTICA DE EDIFICAÇÃO

1- CASA

LOCALIZAÇÃO	CARACTERISTICA	INDICE
1 - ALINHADA	1 - ISOLADA	0,90
1 - ALINHADA	2 - SUPERPOSTA	0,72
1 - ALINHADA	3 - GEMINADA	0,72
1 - ALINHADA	4 - CUNJUGADA	0,63
2 - RECUADA	1 - ISOLADA	1,00
2 - RECUADA	2 - SUPERPOSTA	0,80
2 - RECUADA	3 - GEMINADA	0,80
2 - RECUADA	4 - CUNJUGADA	0,70
3 - FUNDOS	1 - ISOLADA	0,80
3 - FUNDOS	2 - SUPERPOSTA	0,64



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

3 - FUNDOS	3 – GEMINADA	0,64
3 - FUNDOS	3 – GEMINADA	0,56
4 - VILA	1 – ISOLADA	0,80
4 - VILA	2 – SUPERPOSTA	0,64
4 - VILA	3 – GEMINADA	0,64
4 - VILA	3 – GEMINADA	0,56

2 - APARTAMENTO

TIPO	INDICE
1 - FRENTE	1,00
2 - FUNDOS	0,90

3 - ESCRITORIO

TIPO	INDICE
1 - CONJUNTO	1,10
2 - SALA	1,00

4 - LOJA

TIPO	INDICE
1 – COM RESIDÊNCIA	1,20
2 – SEM RESIDÊNCIA	0,80

5 - OUTROS

TIPO	INDICE
1 - GALPÃO	1,30
2 - INDÚSTRIA	1,40
3 - TELHEIRO	1,00
4 - ESPECIAL	1,35
5 - SUPERMERCADO	1,15
6- TRANSPORTADORA	1,60

TABELA DO FATOR DC – CONSERVAÇÃO

TIPO	INDICE
1 - NOVA	1,00
2 - BOA	0,80
3 - REGULAR	0,60
4 - MÁ	0,40

TABELA DO FATOR H – ALTURA - POSIÇÃO DA UNIDADE

TIPO	INDICE
1 – SUBSOLO	0,75



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO REAL

Estado do Rio de Janeiro

2 - TÉRREO	1,00
3 – 1º AO 3º ANDAR	0,95
4 – 4º AO 6º ANDAR	0,90
5 – 7º AO 10º ANDAR	0,85
6 – ACIMA DO 10º ANDAR	1,00

Art. 2º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º. Revogam-se as disposições em contrário.

Ailton Basílio Marques

Prefeito Municipal