



CABINETE DO PREFEITO

# Prefeitura Municipal de Resende

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

95

Em 16 de Maio de 1972

DECRETO Nº 9, de 16 de Maio de 1972.

Estabelece o Sistema de Avaliação dos Imóveis no Município e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Resende, no uso de / suas atribuições, decreta:

Art. 1º - O sistema de avaliação dos imóveis, de que trata o art. 20 do Regulamento do Código Tributário aprovado pelo Decreto nº 7, de 11 de Maio de 1972, fica estabelecido por este Decreto e seus anexos.

Art. 2º - O valor venal dos imóveis será determinado pela fórmula:

$VI = VT + VE$ , onde

VI - Valor venal do imóvel

VT - Valor do terreno

VE - Valor da edificação

Art. 3º - O valor do terreno será calculado de acordo com os critérios seguintes:

I - para terrenos com área igual ou menor que 10.000 m<sup>2</sup> ( dez mil metros quadrados):

$VT = G.K.E.C. FI$ , onde

VT - Valor do terreno

K - Fator de valorização, segundo o local onde se situa o imóvel

G - Fator geométrico

E - Fator de esquina ou número de frentes

C - Fator topográfico ou pedológico

FI - Fração ideal da unidade autônoma

II - para os terrenos com área acima de 10.000m<sup>2</sup> ( dez mil metros quadrados):



# Prefeitura Municipal de Resende

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

96

CABINETE DO PREFEITO

Em 16 de Maio de 1972

(fls. 2)

$$VT = Ac. \frac{K}{30} \cdot FI, \text{ onde}$$

Ac. área corrigida, conforme tabela I

Art. 42 - Os elementos das fórmulas de que tratam os itens do artigo anterior, serão determinados do seguinte modo:

I - G - fator geométrico

$$G = \frac{\sqrt{AT}}{P}, \text{ onde}$$

A - área do terreno ( $\leq 10.000 \text{ m}^2$ )

T - testada ou frente do terreno

P - profundidade padrão no Município

II - K - fator de valorização em cruzeiros, segundo o local onde se situa o imóvel;

$$K = \frac{M}{T_p}, \text{ onde}$$

M - média dos valores dos terrenos encontrados para determinado local.

$T_p$  - testada ou frente do terreno padrão

III - E - fator de esquina ou número de frentes ou testadas que tenha o terreno, determinado pela tabela III;

IV - C - fator de correção topográfica ou pedológica, subdividido em:

a) -  $C_t$  - fator de correção topográfica, conforme tabela II-1

b) -  $C_p$  - fator de correção pedológica, de acordo com a tabela II-2

V - FI - fração ideal da unidade imobiliária autônoma;



Em 16 de Maio

de 1972

( fls. 3 )

Parágrafo único - Entende-se por fração ideal a participação da unidade autônoma, como definida no art. 17 do Regulamento do Código Tributário, no valor do terreno, e proporcional à área da referida unidade; o valor da fração ideal será obtido da seguinte forma:

I \* Valor da fração ideal = FI ( fator fração ideal) vezes VT ( valor do terreno) ou:

$$\text{Valor da fração ideal} = \text{FI} \cdot \text{VT}$$

II - O fator FI é determinado do seguinte modo:

$$\text{FI} = \frac{a}{A}, \text{ onde}$$

a = área da unidade autônoma

A = área total do prédio ou somatório das áreas dos prédios existentes em um único lote de terreno.

Art. 5º - O valor da edificação será determinado da seguinte forma:

$$\text{VE} = \text{A} \cdot \text{Vu} \cdot \text{Dc} \cdot \text{Fa} \cdot \text{H}, \text{ onde}$$

VE - valor da edificação;

A - área construída coberta, compreendendo, além da área da edificação principal, as áreas de dependência externas, desde que iguais ou maiores que 1/5 da área da edificação principal, salvo se o estado de conservação for nova ou boa, quando serão consideradas as áreas das dependências que forem iguais ou maiores / que 20 m<sup>2</sup> ( vinte metros quadrados);

Vu - valor do metro quadrado de construção, por tipo e categoria da edificação, segundo tabela IV

Dc - fator de depreciação da edificação, segundo o seu estado de conservação, conforme tabela V

Fa - fator de alinhamento e localização da unidade, no lote de terreno, definido na tabela VI

H - fator de localização vertical da unidade no prédio ( situação da unidade nos andares de um prédio), conforme consta da tabela VII.



CABINETE DO PREFEITO

# Prefeitura Municipal de Resende

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

98

Em 16 de Maio de 1972

(fls. 4)

Art. 6º - Ficam aprovadas as tabelas nº I a VII, anexas a este decreto, para serem utilizadas na avaliação dos imóveis para os efeitos de lançamento dos impostos predial e territorial urbano referentes ao exercício de 1972 e seguintes:

Parágrafo único - os percentuais e valores constantes das tabelas de que trata este artigo poderão ser modificados ou substituídos nos exercícios seguintes a 1972.

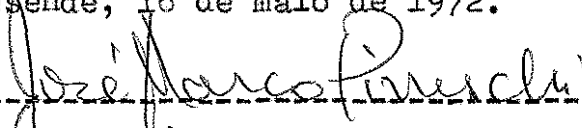
Art. 7º - Fica aprovada a planta de valores para os imóveis urbanos, elaborada pela comissão instituída pela Portaria nº 6, de 27 de janeiro de 1972.

Parágrafo único - Os parâmetros estabelecidos na planta de valores referida neste artigo, serão aplicados na determinação dos valores venais dos imóveis para os efeitos de lançamentos dos impostos predial e territorial urbano referentes ao exercício de 1972.

Art. 8º - Os casos omissos no sistema de avaliação imobiliária serão resolvidos na Assessoria de Planejamento, pelo Serviço de Cadastro Técnico, assim como o detalhamento dos cálculos e das pesquisas necessárias ao seu funcionamento.

Art. 9º - Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Resende, 16 de maio de 1972.

  
-----  
José Marco Pineschi  
Prefeito Municipal



Em 16 de Maio

de 1972

## SISTEMA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

TABELA I - VALORES PARA CORREÇÃO GEOMÉTRICA DE ÁREAS ACIMA DE 10000m<sup>2</sup>.

Área (M <sup>2</sup> ) até:	Fator	Área (M <sup>2</sup> ) até:	Fator
10.000	-	70.000	0,437
12.000	0,746	75.000	0,429
14.000	0,720	80.000	0,422
16.000	0,695	85.000	0,413
18.000	0,670	90.000	0,408
20.000	0,645	95.000	0,401
22.000	0,625	100.000	0,396
24.000	0,606	120.000	0,380
26.000	0,590	140.000	0,368
28.000	0,575	160.000	0,357
30.000	0,562	180.000	0,348
32.000	0,553	200.000	0,339
34.000	0,542	250.000	0,323
36.000	0,532	300.000	0,315
38.000	0,523	350.000	0,310
40.000	0,515	400.000	0,307
42.000	0,507	450.000	0,303
44.000	0,502	500.000	0,300
46.000	0,495	600.000	0,297
48.000	0,487	700.000	0,295
50.000	0,480	800.000	0,293
55.000	0,467	900.000	0,290
60.000	0,457	1.000.000	0,288
65.000	0,447	ou mais	



CABINETE DO PREFEITO

# Prefeitura Municipal de Resende

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

100

Em 16 de Maio

de 1972

## SISTEMA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

### TABELA II - FATORES DE CORREÇÃO TOPOGRÁFICA E PEDOLÓGICA

#### 1 - Fator $C_{top}$

1.- Aclive .....	0,9
2. Declive .....	0,8
3. Topografia irregular .....	0,8
4. Dimensões irregulares .....	0,8
5. Combinações 1, 2, 3 e 4 .....	0,7

#### 2 - Fator $C_{ped}$

6. Rochoso .....	0,7
7. Alagado .....	0,6
8. Mangue .....	0,5
9. Inundável .....	0,5
10. Combinações 6, 7, 8 e 9 .....	0,4

### TABELA III - VALORES DE E, OU DE VALORIZAÇÃO PELO NÚMERO DE TESTADAS.

1. Uma testada .....	1,0
2. Duas Testadas .....	1,2
3. Três testadas .....	1,5
4. Quatro ou mais testadas .....	2,0



# Prefeitura Municipal de Resende

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

101

CABINETE DO PREFEITO

Em 16 de Maio

de 1972

## SISTEMA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

TABELA IV - Vu - GUSTO UNITÁRIO DE REPRODUÇÃO ( VALOR DO M<sup>2</sup>) POR TIPO E CATEGORIA.

	Precário	Popular	Médio	Fino
1 - Casa				
2 - Apartamento				
3 - Escritório				
4 - Loja				
5 - Galpão				
6 - Telheiro				
7 - Indústria				
8 - Especial				





Em 16 de Maio

de 1972

SISTEMA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIATABELA V - CARACTERÍSTICAS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E FATOR  $D_c$  -  
DEPRECIÇÃO DA EDIFICAÇÃO.

Estado de Conservação	Características	Fator $D_c$
1 - Nova	Edificação concluída há menos de dois anos, com todos os acabamentos, tais como piso, cobertura, pintura, esquadrias, instalações elétricas, sanitárias, etc. em perfeito estado.	1,0
2 - Boa	Edificação com mais de dois anos, bem conservada, com todas as instalações em funcionamento, ou que tenham sido reformadas recentemente. Obs.: - Não confundir com "Nova" as edificações reformadas total ou parcialmente, ou com pintura nova.	0,8
3 - Regular	Edificação razoavelmente conservada; apresenta-se geralmente com falhas nos acabamentos, rachaduras nas paredes e instalações defeituosas.	0,6
4 - Má	Edificação, cujos elementos construtivos apresentam total falta de conservação, com estrutura ameaçada, instalações em mau funcionamento e acabamento em péssimo estado.	0,4





CABINETE DO PREFEITO

# Prefeitura Municipal de Resende

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

103

Em 16 de Maio

de 1972

## SISTEMA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

TABELA VI - VALORES PARA  $F_a$ , FATOR DE ALINHAMENTO E LOCALIZAÇÃO DA UNIDADE NO LOTE

Alinhada .....	0,9
Recuada .....	1,0
Fundos .....	0,8
Vila .....	0,8

TABELA VII - VALORES PARA H - FATOR DE LOCALIZAÇÃO VERTICAL DA UNIDADE NA EDIFICAÇÃO

1. Sub-solo .....	0,75
2. Térreo e sobreloja .....	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 de 10º andar .....	0,80