



LEI Nº 3.921 DE 23 DE MARÇO DE 2021.

**ALTERA O CÓDIGO TRIBUTÁRIO
MUNICIPAL E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITAGUAÍ;

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu Sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica alterado o §2º do artigo 17 da Lei nº 2032/98 que passa a dispor da seguinte forma:

“§2º O Poder Executivo Municipal encaminhará a cada quatro anos Projeto de Lei contendo os elementos para o cálculo e apuração de valores para efeitos de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, compreendendo os seguintes indicadores:

a) Anexo I:

- a.1) Tabela I - Tabela dos tipos e padrões de construção e do valor unitário de metro quadrado das construções;
- a.2) Tabela II - Tabela de coeficientes para fatores de obsolescência;

b) Anexo II:

- b.1) Tabela I - Planta Genérica de Valores de metro quadrado de terrenos;
- b.2) Tabela II - Tabela de coeficiente para fatores de situação;
- b.3) Tabela III - Tabela de coeficientes para fatores de superfície;
- b.4) Tabela IV - Tabela de coeficientes para fatores de topografia;
- b.5) Tabela V - Tabela de coeficientes para fatores de gleba.”



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CÂMARA MUNICIPAL DE ITAGUAÍ
PODER LEGISLATIVO



Art. 2º Os elementos para o cálculo e apuração do IPTU, referidos no artigo anterior, passam a ser os constantes das tabelas em anexo à presente Lei, bem como as leis sancionadas nos quadriênios subsequentes mencionados no §2º do Art. 1º desta Lei.

Art. 3º A presente Lei entra em vigor 90 (noventa) dias a partir da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ITAGUAÍ,



RUBEM VIEIRA DE SOUZA
PREFEITO

Autoria: Poder Executivo



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Itaguaí

Secretaria de Governo

ANEXO I - TABELA I

TABELA DOS TIPOS E PADRÕES DE CONSTRUÇÃO

TIPOS E PADRÕES DE CONSTRUÇÃO.

TIPO 01:

RESIDÊNCIAS, EDÍCULAS E ABRIGOS.

DESCRIÇÃO GERAL: Residências térreas e assobradadas com ou sem subsolo, classificadas em quatro padrões, com dependências complementares para o respectivo tipo, podendo contar com salões, lavanderias, dependências para empregados ou abrigo para carro.

A) PADRÃO POPULAR.

I- As casas populares são construções modestas, mas que oferecem condições de habitação ao e higiene dentro de padrões aceitáveis. Em geral são construções de alvenaria com um ou dois pavimentos e na sua maioria são geminadas ou semi-isoladas.

II- Os acabamentos internos e externos são muito simples. O banheiro interno tem até 03 (três) peças e não há nenhum tratamento especial nas fachadas. Em alguns casos, as casas populares poderão ser construções de madeira que ofereçam as mesmas condições de moradia. A área construída destas casas poderá variar entre 35,00m² (trinta e cinco metros quadrado) e 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados).

III- Enquadram-se neste padrão as casas mais simples e pobres, são construções rústicas de tijolos e argamassas de barro sem revestimentos ou barracos de madeira rústica sem pintura ou qualquer tipo de acabamento.

IV- Em alguns casos estas construções são uma miscelânea de vários materiais (tábuas, chapas, folha de flandres, etc...) Em geral o cômodos são de uso e o vaso sanitário (ou mesmo a simples fossa) é quase sempre externa. As favelas em geral são compostas na sua totalidade por construções deste tipo.

V- Poderão enquadrar-se neste padrão as construções convencionais muito antigas e em péssimo estado de conservação, apresentando visível deterioração através do tempo e oferecendo precárias condições de habitação e higiene.

VI- EDÍCULAS com características das residências padrão popular ou abrigos para carros com estrutura de madeira e cobertura de fibro cimento.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Itaguaí

Secretaria de Governo

B) PADRÃO REGULAR.

I- As casas do tipo regular são reconhecidas pelas construções solidas e com acabamento regular, porem empregando sempre materiais simples e econômicos. Em geral, este tipo de construção é feita de alvenaria e com características bem variada, podendo ser térreas ou em dois ou mais pavimentos e construídas em grupos geminados, semi-isolados ou totalmente isolados. As fachadas em geral são simples mas poderão apresentar algum detalhe empregando materiais mais sofisticados como cerâmica, tijolos à vista, pastilha etc.

II- O acabamento interno tem paredes rebocadas, geralmente azulejos até meia altura, pisos de cerâmica ou tacos, forro de laje e pintura à cal ou látex.

III- A área construída destas casas poderá variar entre 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) e 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados).

IV- EDÍCULAS com características das residências "Padrão Regular" ou abrigo para carros com estrutura metálica e cobertura de telhas de alumínio ou similar.

C) PADRÃO BOM

I- As residências de "Padrão Bom" são caracterizadas pelo bom acabamento e uso de materiais de primeira qualidade.

II- Em geral são construções isoladas com um, dois ou mais pavimentos, ocupando terrenos que tem geralmente 10,00m (dez metros) ou mais testada.

III- A maior parte destas residências tem fachadas principais com tratamento arquitetônico empregando materiais mais sofisticados.

IV- Possuem ainda frequência, EDÍCULAS (acomodações para empregados e lavanderia) incorporados ou não à edificação principal como também, garagens (fechadas ou abertas) para automóveis.

V- O acabamento interno compreende: massa corrida, azulejos coloridos ou decorados, pisos, cerâmicas, de pedra ou tábuas corridas, pintura à látex ou similar.

VI- A área construída destas residências não tem uma faixa estabelecida, mas serão em geral superior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados).

VII- EDÍCULAS com características das residências "Padrão Bom" ou abrigos para carros com cobertura de laje.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Itaguaí

Secretaria de Governo

D) PADRÃO LUXO

I- As residências de luxo são caracterizadas pelo excelente acabamento interno e externo, empregando materiais de primeiríssima qualidade e alto custo, e em muitos casos de fabricação especial. As residências possuem um conjunto arquitetônico em perfeita harmonia e com detalhes construtivos executados com muito cuidado e esmero..

II- Estas são em geral implantadas em terrenos de grande dimensões, com jardins muito cuidados e em alguns casos dispoendo de piscina, salões de jogos e áreas de lazer além das EDÍCULAS já mencionadas na categoria anterior. Não há limite para área construída destas residências, todavia pode-se estabelecer que em geral terão mais de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

TIPO 02

PRÉDIOS DE APARTAMENTOS RESIDENCIAL SEM VALOR

DESCRIÇÃO GERAL: Edifícios residenciais de um a cinco pavimentos com ou sem subsolo, sem elevador classificados em três padrões:

A) PADRÃO POPULAR

I- Nos edifícios residenciais, os apartamentos tem os mesmos tipos de acabamento das residências. Em geral, estes edifícios tem no máximo cinco pavimentos (térreo incluso), com estrutura de alvenaria ou concreto e sem elevador.

II- A área útil destes apartamentos estará entre 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados).

B) PADRÃO REGULAR

I- No que se refere aos acabamentos e detalhes construtivos, os apartamentos são semelhantes às casas nos edifícios do tipo "Padrão Regular". Em geral os edifícios terão estrutura de concreto e a área útil de seus apartamentos será acima de 50,00m² (cinquenta metros quadrado).

C) PADRÃO BOM

I- Para os apartamentos de "Padrão Bom", os acabamentos e características são iguais aos das residências. Em geral possuem mais de dois dormitórios e acomodações para empregada. Os edifícios destes apartamentos em geral tem fachadas com materiais de primeira linha andares térreos bem cuidados e garagens privativas, incorporadas a área principal ou constituindo unidades autônomas.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Itaguaí

Secretaria de Desenvolvimento Econômico

II.- A área útil destes apartamentos será em geral acima de 100,00m² (cem metros quadrados), mas nesta categoria também podem ser encontrados apartamentos menores, com área acima de 50,00m² (cinquenta metros quadrados).

TIPO 03

PRÉDIOS DE APARTAMENTO RESIDENCIAL COM ELEVADORES.

DESCRICÃO GERAL: Edifícios residenciais com ou sem subsolo para garagens e com um ou mais elevadores, classificados em quatro padrões:

A) PADRÃO POPULAR

I- Edifícios com um elevador e guias do "tipo 02" acima .

B) PADRÃO REGULAR.

I- Edifícios com mais de um elevador e características iguais ao "tipo 02" acima.

C) PADRÃO BOM

I- Edifícios com mais de um elevador e características iguais ao "Tipo 02" acima

D) PADRÃO DE LUXO

I- Os edifícios de apartamentos de "Padrão Luxo" têm as mesmas características das residências, e com os mesmos cuidados arquitetônicos. A maioria tem dois ou mais elevadores com hall social e de serviço, separados e com um ou dois apartamentos no máximo por andar.

II- Nos apartamentos de "Padrão Luxo" todos os apartamentos possuem uma ou mais garagem privativas. O andar térreo é muito bem tratado, com jardins e pisos nobres, em alguns casos dispendo de piscina, salão de festas e área de lazer. Estes equipamentos poderão ser localizados também no andar acima dos intermediários ou na cobertura quando reservada para uso comum dos edifícios.

III- A área útil destes apartamentos não tem uma faixa específica, mas será em geral superior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados). Como nas categorias anteriores, há exceções onde poderão ser considerados de luxo apartamentos com área útil acima de 100,00 m² (cem metros quadrados).



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Itaguaí

Secretaria de Governo

TIPO 04

PRÉDIOS COMERCIAIS SEM ELEVADOR

DESCRIÇÃO GERAL: Edifícios para fins comerciais, serviços, escritórios.

A) PADRÃO POPULAR

I- Os edifícios comerciais e de escritórios terão as mesmas características dos edifícios residenciais para este padrão e serão encontrados com pequena frequência.

II- No que se refere a área útil destas unidades não há uma faixa específica.

III- Acabamento externo: Paredes rebocadas e pintura a cal ou látex.

IV- Acabamento interno: Paredes rebocadas, barra lisa, piso cimentado ou cerâmico, forro simples ou ausente, pintura a cal ou látex, instalações sanitárias mínimas.

B) PADRÃO REGULAR

I-Edifícios encontrados com bastante frequência com estrutura de alvenaria ou de concreto armado.

II-Acabamento externo: paredes rebocadas litocerâmica, pintura à látex ou similar.

III-Acabamento interno : paredes rebocadas, azulejos até meia altura, pisos cerâmicos, granilite, tacos, borracha, forro simples, pintura à látex, ou similar.

IV-Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum compatíveis com o uso da edificação.

C) PADRÃO BOM

I-Edifícios com estrutura de alvenaria ou de concreto armado e que possuem uma preocupação com o estilo arquitetônico.

II-Acabamento externo: revestimento com pedra, pastilhas, painéis metálicos, pintura à látex, resinas ou similares, caixilhos de ferro ou alumínio.

III-Acabamento interno: preocupação com a arquitetura interna, massa corrida, azulejos decorados, laminados, forros especiais, pintura à látex, resinas ou similares.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaguaí
 Secretaria de Governo

IV-Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum, louças e metais de boa qualidade.

D) PADRÃO LUXO

I-Edifícios com projetos específicos a destinação econômica da construção com estrutura de alvenaria ou de concreto armado.

II-Acabamento externo: emprego de materiais nobres.

III-Acabamento interno: requintado, massa corrida, madeira de lei, pedras polidas, piso romano, forros especiais, pinturas especiais.

IV-Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum, louças e metais de primeira qualidade.

V-Instalações especiais: instalações para equipamentos de ar condicionado, comunicação interna, de incêndio tipo "Sprinklers".

TIPO 05

PRÉDIOS COMERCIAIS COM ELEVADOR

DESCRIÇÃO GERAL: Edifícios para fins comerciais, serviços (escritórios) ou mistos, com ou sem subsolo, com um ou mais elevadores classificados em três padrões:

A) PADRÃO REGULAR

I-Edifícios com características do "tipo 04" acima, com "Padrão Regular" e com dois ou mais elevadores.

B) PADRÃO BOM

I-Edifícios com características do "Tipo 04", "Padrão Bom" com dois ou mais elevadores.

II-Edículas com características das Residências "Padrão Bom" ou abrigos para carros com cobertura de laje.

C) PADRÃO LUXO

I-Edifícios com características do "Tipo 04" acima, de "Padrão Luxo" com dois ou mais elevadores.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Itaguaí

Secretaria de Governo

TIPO 06

LOJAS, SOBRELHOJAS, GALERIAS, RESTAURANTES, BARES, SUPERMERCADOS, DEPÓSITOS, ARMAZÉNS, EMPÓRIOS E CONGÊNERES.

DESCRIÇÃO GERAL: Prédios comerciais com projeto específico à destinação econômica da construção, com um ou dois pavimentos, classificados em três padrões:

A) PADRÃO REGULAR

I-Arquitetura: vãos médios, caixilhos de ferro ou madeira.

II-Estrutura: de alvenaria ou de concreto armado.

III-Acabamento externo: paredes rebocadas, litocerâmica, pintura à látex, pastilhas ou similar.

IV-Acabamento interno: paredes rebocadas, revestidas com azulejos até meia altura, pisos cerâmicos, granilite, tacos ou borracha, pintura à látex ou similar.

V-Instalações sanitárias: banheiros compatíveis com o uso da edificação.

VI-Edículas com características das residências padrão bom ou abrigos para carros com cobertura de laje.

B) PADRÃO BOM

I- Arquitetura: preocupação com o estilo, grandes vãos, caixilhos de ferro, alumínio ou madeira, vidros temperados, pé direito até 5m (cinco metros).

II- Estrutura: de alvenaria ou de concreto armado.

III- Acabamento externo: parede rebocadas, revestidas com pedras, painéis, relevos, revestimentos que dispensam pintura à látex, resina ou similar.

IV- Acabamento interno: preocupação com arquitetura interna, massa corrida, azulejos decorados, laminados, pisos cerâmicos, forros especiais, pintura à látex, resina ou similar.

V- Instalações sanitárias: banheiros com louças e metais de boa qualidade.

VI - Instalações especiais: instalações para equipamento de ar-condicionado, de comunicação interna, câmaras frigoríficas.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaguaí
 Secretaria de Governo

C) PADRÃO DE LUXO

I - Arquitetura: projeto específico à destinação econômica a construção, caixilhos de alumínio, vidros temperados.

II - Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente, e eventualmente de aço.

III - Acabamento externo: emprego de materiais nobres, painéis decorativos, revestimento que dispensam pintura.

IV - Acabamento interno: normalmente com projeto específico de arquitetura interna, eventual ocorrência de jardins, mezaninos, espelhos d' água, madeiras de lei, pedras polidas, forros especiais e pinturas.

V - Instalações sanitárias: instalações com louça de primeira qualidade.

VI - Instalações especiais: instalações para equipamento de ar-condicionado central, de comunicação interna, de incêndio tipo "Sprinkler", câmara frigoríferas.

TIPO 07

PRÉDIOS INDUSTRIAIS

DESCRIÇÃO GERAL: Edificações para fins industriais com um ou dois pavimentos, classificados em três padrões:

A) PADRÃO POPULAR

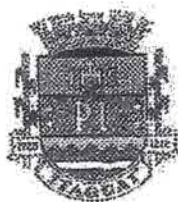
I - edificação com estrutura de madeira coberta com telhas de fibrocimento ou barro apoiada em tesouras de madeira, com fechamento lateral de até 50% (cinquenta por cento) em alvenaria de tijolos ou blocos, com acabamento rústico, sem forro.

II- Arquitetura: pé direito até 4 m(quatro metros), vãos até 5m (cinco metros), sem acabamento, sem preocupação arquitetônica, e paredes de fechamento em blocos ou tijolos.

III- Estrutura de madeira, alvenaria, cobertura de telhas sobre estrutura simples de madeira eventualmente pilares de fibrocimento ou barro apoiada.

IV- Acabamento: rústico.

V- Instalação sanitárias: mínimas.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Itaguaí

Secretaria de Governo

B) PADRÃO REGULAR

I- Arquitetura: sem preocupação arquitetônica, pé direito até 6m (seis metros), vão até 8m (oito metros), paredes de fechamento em alvenaria de tijolos ou blocos.

II- Estrutura de pequeno porte, cobertura de telhas de fibrocimento ou telhas de barro apoiadas sobre estrutura de madeira ou metálicas.

III- Acabamentos: paredes rebocadas ou á vista, pisos de concreto ou cimentados, sem forro, pintura á cal.

IV- Instalação hidráulicas, sanitárias e elétricas simples e reduzidas.

V- Eventualmente escritório de pequenas dimensões.

C) PADRÃO BOM

I- Arquitetura: preocupação com estilo, pé direito acima de 5m (cinco metros), vãos acima de 8m (oito metros), projeto arquitetônico complexo, resultante tanto de preocupações com o estilo e forma quanto de sua conciliação harmônica com os demais projetos de engenharia, projeto paisagístico, fechamento lateral em alvenaria, fibrocimento, chapas de alumínio, pré-moldados, esquadrias de ferro ou alumínio, cobertura de telhas de fibrocimento, alumínio ou elementos pré-fabricados.

II- Estrutura de concreto armado ou metálica.

III- Estrutura de cobertura constituída de treliças (tesouras ou arcos metálicos ou por vigas de concreto pré-fabricados).

IV- Acabamentos: paredes rebocados, azulejos nas área úmidas, pisos de concreto cerâmicos, sintéticos, industriais, eventual presença de forro, pintura á látex, resinas ou similares.

V- Instalações hidráulicas sanitárias e elétricas completas e compatíveis com tamanho e uso da edificação.

VI- Destinam-se geralmente a industrias de precisão altamente sofisticadas e de produtos alimentícios, cosméticos, etc., que exigem alto padrão de higiene.

VII- Outra dependências: instalações independentes de alto padrão para atividades administrativas.

VIII- Intalações especiais: estação de tramento de água, esgoto ou resíduos, reservatórios, fornos, fundações especiais para maquinas, intalações frigoríferas, balança para caminhões, intalações para equipamentos de ar condicionado central.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaguaí
 Secretaria de Governo

TIPO 08

TELHEIROS

A) POPULAR

I - Áreas cobertas, tendo uma estrutura de madeira ou alvenaria coberta com telhas de barro ou fibro-cimento apoiadas em tesouras de madeira, sem fechamento lateral e sem esquadrias.

II - Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas mínimas.

TIPO 09

BARRAÇÕES

A) POPULAR

I - Áreas cobertas, tendo uma estrutura de madeira ou alvenaria coberta com telhas de barro ou fibro-cimento apoiada em tesouras de madeira com fechamento lateral de até 50% (cinquenta por cento) em alvenaria de tijolos ou blocos.

II - Acabamento: acabamento rústicos, pisos de terra batida ou cimento, sem forro.

III - Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas mínimas.

TIPO 10

POSTO DE SERVIÇO

DESCRIÇÃO GERAL : Edificações destinadas a abastecimento, lavagem e lubrificação, eventualmente lavagem automática de veículos, classificadas em dois padrões.

A) PADRÃO REGULAR

I - Arquitetura: sem preocupação arquitetônica, pé direito até 5m (cinco metros), vão até 8m (oito metros), paredes de fechamento lateral em alvenaria de tijolos, blocos ou fibrocimento, projeto simples.

II - Instalações: sanitárias, hidráulicas e elétricas de qualidade média ou inferior, simples e reduzidas.

III - Estrutura: pequeno porte, cobertura com telhas de barro ou fibrocimento.

IV - Acabamento: paredes rebocadas, pisos modulados de concreto, pintura a cal ou látex.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Itaguaí

Secretaria de Governo

B) PADRÃO BOM

I - Arquitetura: preocupação com o estilo, pé direito acima de 5m (cinco metros), vãos acima de 8m (oito metros), fechamento lateral em alvenaria, fibrocimento ou pré-moldados.

II - Estrutura: concreto armado ou metálica, com cobertura constituída por treliças (tesouras) ou arcos metálicos ou vigas de concretoarmado ou metálicas.

III - Acabamentos: paredes rebocadas, massa fina parcial, azulejos nas áreas úmidas, pintura a látex, resinas ou similares.

IV - Instalações: sanitárias, hidráulica e elétrica completas, compatíveis com o tamanho o uso da edificação.

V - Outras Dependências: instalações independentes para atividades administrativas ou comerciais poendo ter: refeitório, vestiário, almoxarifado, recepção, portaria, lanchonete, etc.

TIPO 11

MOTEL, HOTEL E SIMILARES

DESCRIÇÃO GERAL: Edificações destinadas ao aluguel de quartos, apartamentos mobiliados, com ou sem refeição, com número de pavimentos variável, classificados em três padrões:

A) PADRÃO REGULAR

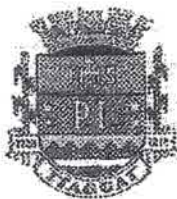
I - Construções com características e acabamento do "Tipo 01" (residências) "Padrão Regular".

B) PADRÃO BOM

I - Padrão com características de acabamento do "Tipo 01" (residências) "Padrão Regular".

C) PADRÃO DE LUXO

I - Construções com características de acabamento do "Tipo 01" (residências) "Padrão Luxo".



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Itaguaí

Secretaria de Governo

TIPO 12

ESCOLAS, CRECHES,

DESCRIÇÃO GERAL: Edificações destinadas exclusivamente (escolas, colégios, universidades, igrejas, creches, abrigos, etc.), com número variável de pavimentos, classificadas em três padrões:

A) PADRÃO POPULAR

- I - Construção de alvenaria com um ou dois pavimentos.
- II - Acabamento interno: simples paredes rebocadas.
- III - Acabamento externo: simples, paredes rebocadas, pintura a cal ou látex.
- IV - Instalações sanitárias mínimas.

B) PADRÃO REGULAR

- I - Construções de alvenaria com ou sem estrutura de concreto armado.
- II - Acabamento interno: paredes rebocadas, azulejos até meia altura, pisos cerâmicos, tacos ou tábuas, granilite, pintura a látex ou similar.
- III - Acabamento externo: paredes rebocadas, litocerâmica ou pedra, pintura a látex ou similar ou pastilhas.
- IV - Instalações sanitárias compatíveis com o uso da edificação.

C) PADRÃO BOM

- I - Edifícios com estrutura de alvenaria ou e concreto armado e que possuem uma preocupação com estilo arquitetônico.
- II - Acabamento interno: paredes rebocadas ou a vista, massa corrida, azulejos de primeira qualidade, pisos cerâmicos de primeira qualidade, ou tacos ou tábuas de primeira qualidade, pedras, granito, forros especiais, pintura a látex, resina ou similar.
- III - Acabamento externo: revestimento com pedra, pastilhas, painéis, pintura a látex, resina ou similar, caixilhos de ferro reforçado ou alumínio.
- IV - Instalações: sanitárias, com louças e metis de boa qualidade.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaguaí
 Secretaria de Governo

TIPO 13

CINEMAS, TEATROS, AUDITÓRIOS, SALÃO DE ESPETÁCULOS

DESCRIÇÃO GERAL: Edificações de médio ou grande porte destinadas ao lazer e a cultura, com número de pavimentos variável, classificadas em três padrões:

A) PADRÃO REGULAR

I - Instalações: sanitárias, hidráulicas e elétricas de qualidade inferior, simples e reduzidas.

II - Edificação com estrutura de concreto armado e com projeto específico.

III - Acabamento interno: paredes rebocadas, pisos de granilite, cerâmicos, pedra ou tacos, forros acústicos, pintura a látex ou similar.

IV - Acabamento externo: paredes rebocadas, pastilhas, litocerâmica, pintura a látex ou similar.

V - Instalações: elétricas, hidráulicas e contra incêndio regulares

B) PADRÃO BOM

I - Edificação com estrutura e concreto armado com projeto específico e preocupação com estilo arquitetônico.

II - Acabamento interno: paredes rebocadas, massa corrida, lambris e painéis decorativos, pisos de ábuas, mármore, granito, borracha, forros especiais, pintura a látex, resina ou similar.

III - Acabamento externo: revestimento com pastilhas, pedra ou mármore, pintura a látex, resina ou similar, caixilhos e alumínio.

IV - Instalações: contra incêndio, elétricas, hidráulicas, completas, eventualmente ar condicionado

C) PADRÃO LUXO

I - Construções em características de acabamento do "Tipo 01" (residências) "Padrão Luxo".



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Itaguaí

Secretaria de Governo

TIPO 14

CLUBES, GINÁSIOS, CENTROS ESPORTIVOS

DESCRIÇÃO GERAL: Edificações de médio ou grande porte destinadas ao esporte e lazer, com número de pavimentos variável, classificados em três padrões:

A) PADRÃO POPULAR

I - Geralmente edificações adaptadas para estes fins, com estrutura de alvenaria, concreto armado ou metálicas e acabamento interno e externo muito simples. Pisos cimentados, paredes de blocos a vista ou rebocadas, pintura a cal.

II - Instalações: elétricas e hidráulicas mínimas.

B) PADRÃO REGULAR

I - Edificação com estrutura de concreto armado e com projeto específico.

II - Acabamento interno: paredes rebocadas, granilite, cerâmicos, pedra ou tacos, forros acústicos, pisos de pintura a látex ou similar.

III - Acabamento externo: paredes litocrâmica, pintura a látex ou similar.

IV - Instalações elétricas: hidráulicas e contra incêndio regulares.

C) PADRÃO BOM

I - Edificações com estrutura de concreto armado com projeto específico e preocupação com estilo arquitetônico.

II - Acabamento interno: paredes rebocadas, granito, borracha, forros especiais, pintura a látex, resina ou similar.

III - Acabamento externo: revestimento com pastilhas, pedra ou mármore, pintura a látex, resina ou similar, caixilhos de alumínio.

IV - Instalações: elétricas, hidráulicas, contra incêndio completas, eventualmente ar condicionado.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Itaguaí
Secretaria de Governo

TIPO 15

SHOPPING CENTER E SUPERMERCADOS

DESCRIÇÃO GERAL: Edificações de médio ou grande porte com projeto específico destinadas ao comércio e prestação de serviços, tais como: lojas, magazines, boutiques, restaurantes, lanchonetes, cinemas e supermercados, classificados em quatro padrões:

A) PADRÃO POPULAR

I - Construção de alvenaria com um ou dois pavimentos.

II - Acabamento interno: simples, paredes rebocadas, barra lisa, piso cimentado, cerâmico ou tacos, forro simples ou ausente, pintura a cal ou látex.

III - Acabamento externo: simples, paredes rebocadas, pintura a cal ou látex.

IV - Instalações sanitárias mínimas.

B) PADRÃO BOM

I - Arquitetura: projeto específico à desatinação econômica da construção.

III - Estrutura de alvenaria ou de concreto armado.

III - Acabamento interno: paredes rebocadas, massa corrida, azulejos de primeira qualidade, pisos cerâmicos, pedra ou vinílicas, forros acústicos, pintura a látex ou similar.

IV - Acabamento externo: paredes rebocadas, litocerâmica, pedras, pintura a látex, resina ou similar.

V - Instalações: hidráulicas, elétricas, sanitárias, de comunicação interna de boa qualidade.

C) PADRÃO DE LUXO

I - Arquitetura: E projeto preocupado com o estilo específico à desatinação econômica da construção.

II - Acabamento interno e externo empregando materiais nobres tais como: mármore, granito, madeiras nobres, caixilharia de alumínio, vidros temperados, forros especiais.

III - Instalações sanitárias: banheiros com louça e metais de primeira qualidade.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaguaí
 Secretaria de Governo

IV - Instalações especiais: instalação para equipamentos de ar condicionado, de comunicação interna, de incêndio tipo "Sprinklers".

TIPO 17

CLÍNICAS, HOSPITAIS E ASSEMELHADOS

DESCRIÇÃO GERAL: Edificações destinadas a prestação de assistência médico-cirúrgica e social, com ou sem internamento de pacientes, classificadas em três padrões:

A) PADRÃO REGULAR

I - Edificação com estrutura de alvenaria ou de concreto armado.

II - Acabamento interno: paredes rebocadas, pisos e granilite, cerâmicos, pedra ou tacos, forros acústicos, pintura a látex ou similar.

III - Acabamento externo: paredes rebocadas, pastilhas, litocerâmica, pintura a látex ou similar.

IV - Instalações: elétricas, hidráulicas e contra incêndio regulares.

B) PADRÃO BOM

I - Arquitetura: preocupação com o estilo.

II - Estrutura: de alvenaria ou de concreto armado.

III - Acabamento externo: paredes rebocadas, revestidas com pedra, pastilha ou litocerâmica, pintura a látex ou similar.

IV - Acabamento interno: paredes rebocadas, pisos vinílicas, cerâmicos, pedra ou borracha, pintura a látex, resina ou similar.

V - Instalações hidráulicas: elétricas, sanitárias, contra incêndio e de comunicação adequadas ao uso específico.

C) PADRÃO LUXO

I - Arquitetura: preocupação com o estilo e projetos muito bem detalhados.

II - Estrutura: de concreto armado.



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Itaguaí

Secretaria de Governo

ANEXO I - TABELA II

TABELA DE COEFICIENTES PARA FATORES DE OBSOLESCÊNCIA

1. Coeficiente aplicado na avaliação do valor venal de edificação, depreciando-a em função de sua idade.
2. A idade de uma edificação é estabelecida:
 - a) a partir da data do respectivo "habite-se", ou
 - b) em função de sua idade aparente, considerando-se a depreciação física e funcional à época da avaliação predominante no lote.
3. Reformas efetuadas em edificação determinarão revisão do Coeficiente de obsolescência.

Idade da Edificação	Depreciação Física e Funcional (%)	Coeficiente de Obsolescência
De 0 a 5 anos	0	1,00
De 6 a 10 anos	7	0,95
De 11 a 15 anos	14	0,90
De 16 a 20 anos	21	0,85
De 21 a 25 anos	28	0,80
De 26 a 30 anos	35	0,75
De 31 a 35 anos	42	0,70
De 36 a 40 anos	49	0,65
De 41 a 45 anos	56	0,60
De 46 a 50 anos	63	0,55
Mais de 51 anos	70	0,50



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Itaguaí
Secretaria de Governo

ANEXO II - TABELA I

VALORES GENÉRICOS UNITÁRIOS DE TERRENOS
(PLANTA GENÉRICA DE VALORES DE TERRENOS)

1. Define-se como terreno, lote ou gleba, a parcela de solo, situada em área urbana ou de expansão urbana, que constitui uma propriedade distinta conforme registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis e assim inscrita nos Cadastros da Prefeitura por iniciativa de seus proprietários.
2. Os valores genéricos unitários de terrenos serão estabelecidos em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente:
 - a) Preços correntes das ofertas à venda e transações no mercado imobiliário;
 - b) Características da região em que se situa o imóvel, incluídas benfeitorias urbanas já implantadas à época da avaliação e outros fatores determinantes de valorização ou desvalorização da região;
 - c) Outros dados tecnicamente reconhecidos.
3. O Valor Genérico Unitário do metro quadrado de terreno, edificado ou não será o constante da Zona de Valor à qual sua frente principal pertença ou tenha acesso.
4. Caracteriza-se como frente principal ou testada a divisa do terreno:
 - a) Correspondente à frente indicada no título de propriedade para terrenos não edificados;
 - b) Para a qual está voltada a entrada principal de edificação, ou do conjunto de edificações no caso de condomínios;
 - c) Correspondente ao do maior Valor Unitário do metro quadrado de terreno, para os que não se enquadram nos incisos a e b acima;
 - d) Confrontante com acesso, rua interna, viela, passagem ou servidão, no caso de terrenos não confrontantes com logradouros oficiais, adotando-se como Valor Unitário do metro quadrado de terreno o da Zona de Valor à qual o acesso esteja ligado.
5. As Zonas de Valores e respectivos Valores Genéricos Unitários do metro quadrado de terreno serão periodicamente revistas pela Administração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAGUAI
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Pág. 1

Relatório - Consulta de M2 de Terreno

SIARM - Sistema de Arrecadação Municipal

28/09/2020 - 13:15

Exercício	Bairro	Nome Bairro	Valor Vazio	Valor Edificado	Aliquota
2020	1	Jardim Europa I	27,51	21,02	0,02
2020	2	Nova Piranema	27,51	21,02	0,02
2020	3	Bairro Somel	27,51	24,55	0,02
2020	4	Ponta dos Barbados	34,39	27,00	0,02
2020	5	Vila Paraiso	34,39	27,00	0,02
2020	6	Campo Rico	34,39	29,06	0,02
2020	7	Nossa Senhora das Graças	45,87	27,29	0,02
2020	8	Jardim Riviera	27,51	24,55	0,02
2020	9	Saco de Dentro	35,21	35,21	0,02
2020	10	Vila Geny	68,76	35,21	0,02
2020	11	Brisa Mar - Z12	27,51	14,19	0,02
2020	12	Brisa Mar - Entroncamento	27,51	15,42	0,02
2020	13	Chácara Brisa Mar	27,51	12,51	0,02
2020	14	Ingá	57,32	44,26	0,02
2020	15	Brisa Mar / Nuclep / INB - AE	34,39	34,39	0,03
2020	16	Jardim Europa II	27,51	21,02	0,02
2020	17	Vilar dos Coqueiros	29,80	27,95	0,02
2020	19	Jardim Itaguai Mar	27,51	14,19	0,02
2020	20	Vila Santa Maria	27,51	18,39	0,02
2020	21	Vila Santa Maria II - Expo -AE	34,39	34,39	0,03
2020	22	Estrela do Céu	27,51	8,87	0,02
2020	23	Estrela do Céu - II	68,58	68,58	0,02
2020	24	Jardim Águas Lindas	27,51	14,19	0,02
2020	25	Mazomba	16,05	14,37	0,02
2020	26	Parque Primavera	18,33	14,19	0,02
2020	28	Santa Cândida	11,44	8,39	0,02
2020	30	Vila Moema	27,51	14,37	0,02
2020	32	Arapucaia Guassu	16,05	10,08	0,02
2020	37	Parque Chaperó	9,18	5,17	0,02
2020	42	Novo Engenho	27,51	22,75	0,02
2020	43	Bairro Inouê	34,39	29,67	0,02
2020	45	Bairro Progresso	57,32	46,70	0,02
2020	46	Jardim El Baida	34,39	19,84	0,02
2020	48	Jardim Raisa	120,08	120,08	0,02
2020	49	Piranema	27,51	21,02	0,02
2020	50	Monte Serrat	45,87	22,05	0,02
2020	51	Parque Independência	45,87	36,82	0,02
2020	52	Vila California	34,39	29,06	0,02
2020	53	Vila Margarida	45,87	24,89	0,02
2020	54	Vila Aparecida	91,70	39,98	0,02
2020	55	Bairro São José	45,87	36,82	0,02
2020	56	Bairro do Engenho	27,51	22,75	0,02
2020	57	Bairro Ito	34,39	23,94	0,02
2020	58	Bairro São Francisco Xavier	45,87	32,44	0,02
2020	59	Bairro Santana	27,51	13,17	0,02
2020	60	Jardim de Laia	34,39	29,06	0,02
2020	61	Jardim América	45,87	22,75	0,02
2020	62	Jardim dos Coqueiros	34,39	26,57	0,02
2020	63	Jardim Weda	34,39	10,08	0,02
2020	64	Parque Paraiso	34,39	24,00	0,02



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAGUAÍ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Pág. 2

Relatório - Consulta de M2 de Terreno

SIARM - Sistema de Arrecação Municipal

28/09/2020 - 13:15

Exercicio	Bairro	Nome Bairro	Valor Vazio	Valor Edificado	Alíquota
2020	66	Vila Ibirapitanga	22,92	10,13	0,02
2020	67	Vila Salvador	27,51	29,06	0,02
2020	68	Vila Hamburgo	22,92	15,42	0,02
2020	69	Vale do Sol	32,11	32,02	0,02
2020	70	Vista Alegre	34,39	29,06	0,02
2020	72	Centro	131,26	131,26	0,02
2020	73	Coroa Grande	68,76	39,98	0,02
2020	74	Ilha da Madeira	68,76	30,41	0,02
2020	80	Brisamar - Z13	27,51	14,19	0,02
2020	86	Vila Itaguaí	57,32	30,14	0,02
2020	88	Cidade Nova Itaguaí	34,39	29,06	0,02
2020	89	N.Colonial Santa Cruz	6,89	5,76	0,02
2020	90	São Campeiro	22,92	14,19	0,02
2020	91	Praia de Fora	67,22	67,22	0,02
2020	92	Sapinhoeira-Ilha de Itacuruçá	34,39	32,02	0,02
2020	94	Cidade Jardim Raísa Rural	34,39	26,57	0,02
2020	95	Ilha de Itacuruçá	27,51	24,89	0,02
2020	96	N.Colonial Santa Cruz	6,89	3,16	0,02
2020	97	N.Colonial Santa Cruz II - AE	34,39	34,39	0,03
2020	98	Brisa Mar / Docas - AE	34,39	34,39	0,03
2020	99	Docas - AE	34,39	34,39	0,03
2020	100	Centro / Transversal	120,08	120,08	0,02
2020	101	Petrobrás- 02	68,58	68,58	0,03
2020	102	Vinte e Seis de Dezembro	16,05	10,13	0,02
2020	103	Frontal das Ilhas	39,98	39,98	0,02
2020	104	José de Carvalho	45,87	29,06	0,02
2020	105	Gonzaga de Castro	68,76	29,06	0,02
2020	106	Jardim da Serra	10,08	10,08	0,02
2020	107	Village Porto dos Coqueirais	27,51	21,02	0,02
2020	108	INGÁ /ZIP	57,32	44,26	0,03
2020	109	Ilha da Madeira - ZIP	57,32	68,76	0,03
2020	110	Condomínio do Lago	16,05	14,37	0,02
2020	111	São Mateus - Fazenda Lean...	16,05	14,37	0,02
2020	112	Ibituporanga - ZPP	6,89	3,16	0,02
2020	113	Ibituporanga - Caçador	16,05	10,08	0,02
2020	114	N.Colonial Santa Cruz III	114,30	114,30	0,02
2020	994	MRS - Logística - AE	34,39	34,39	0,03
2020	995	Zona Industrial - AE	34,39	34,39	0,03
2020	997	Petrobrás- AE	68,58	68,58	0,03
2020	998	CSN - AE	34,39	34,39	0,03

FILTROS DO RELATÓRIO

Exercicio : 2020



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Itaguaí

Secretaria de Governo

ANEXO II - TABELA II

TABELA DE COEFICIENTES PARA FATORES DE SITUAÇÃO

1. Leva em consideração a posição do terreno na quadra em relação aos logradouros a que tem acesso.
2. Considera-se para obtenção do Coeficiente de Situação o terreno situado:
 - a) **meio de quadra**: lote com uma divisa confrontante com um logradouro, tendo as demais divisas confrontantes com outros lotes;
 - b) **esquina ou duas frentes**: lote com divisas confrontantes com dois logradouros;
 - c) **duas ou mais esquinas**: lote com divisas confrontantes com mais de dois logradouros;
 - d) **vila / fundos**: lote situado no interior da quadra comunicando-se com logradouro através de corredor de acesso com largura igual ou inferior a quatro metros;
 - e) **encravado**: lote com todas as suas divisas confrontando com outras propriedades, e cujo acesso se faz através de servidão de passagem por outro imóvel.
3. O desmembramento ou remembramento de lotes acarretará na revisão da classificação dos lotes resultantes em função da nova situação.

Situação	Coeficiente
meio de quadra	1,00
esquina ou duas frentes	1,10
duas ou mais esquinas	1,15
vila / fundos	0,70
encravado	0,50