



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

DECRETO Nº 4.664, DE 11 DE MARÇO DE 2022.

**DÁ PUBLICIDADE AO REGULAMENTO DA
SEÇÃO IV, DO CAPÍTULO I, DO TÍTULO III,
DO CODIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL,
LEI N.º 28, DE 30 DE DEZEMBRO DE 1994.**

O **Prefeito Municipal de Mangaratiba**, no uso de suas atribuições legais instituídas no Art. 92, VII, da lei Orgânica Municipal,

DECRETA:

Art. 1º Dá-se publicidade aos fatores de correção utilizados para determinação da base de cálculo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbano, levando-se em consideração os indicadores previstos nos artigos 20, 21, 22 e 23 da LEI N.º 28, DE 30 DE DEZEMBRO DE 1994.

Art. 2º O Valor Venal do Imóvel – VVI, será obtido pela soma dos Valores Venal do Terreno – VVT, e da Edificação – VVE, se houver, em conformidade com as normas e métodos fixados em conformidade com o Código Tributário Municipal, sendo determinado pela seguinte fórmula:

$$VVI = VVT + VVC$$

Onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel

VVT = Valor Venal do Terreno

VVC = Valor Venal da Construção

Art. 3º O valor venal do terreno corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área pelo valor unitário do metro quadrado, atribuído pelo §2º, do Art. 26 do Código Tributário Municipal, aplicando simultaneamente os fatores de correção previstos na **Tabela I** deste Decreto, adotando-se a fórmula:

$$VVT = AT \times V0 \times Ffx \times Fsx \times Fc \times Fn$$



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

Onde:

V_{VT} = Valor Venal do Terreno

A_T = Área do terreno

V_0 = Valor metro quadrado do terreno

F_F = Fator de Frentes

F_s = Fator de Situação

F_c = Fator de Característica

F_n = Fator de Nível

Parágrafo único. No caso de lotes de uma ou mais esquinas e de lotes com duas ou mais frentes, será adotado o valor unitário de metro quadrado de terreno, relativo ao logradouro de maior valor.

Art.4º O valor venal das edificações será obtido através do produto de sua área total construída pelo valor unitário do tipo da construção, aplicando-se simultaneamente ainda os fatores de correção das **Tabelas II** constantes deste Decreto, aplicando-se a fórmula:

$$V_{VE} = V_U (V_{ET} \times F_E \times F_S \times F_{ES} \times F_R \times F_P \times F_C) / 100$$

Onde:

V_{VE} = Valor venal da edificação

V_U = Área total da unidade

V_{ET} = Valor do metro quadrado da Edificação

F_E = Fator Estrutura

F_S = Fator sanitários

F_{ES} = Fator esquadrias

F_R = Fator Fachada

F_P = Fator Piso

F_C = Fator Cobertura

Art.5º. O imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, terá tantos lançamentos quanto forem essas unidades, rateando-se o valor venal do terreno pelo processo da fração ideal.

Art.6º. O imóvel construído que abrigue mais de uma edificação terá por valor venal, o resultado do produto de sua área construída total pelo valor unitário do tipo predominante da construção, obtendo-se um único lançamento.

Art.7º. A área total construída será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computadas as superfícies denominadas dependências em



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

geral e terraços cobertos, desde que apresentem estrutura especial de moradia, trabalho ou lazer, de cada pavimento.

Parágrafo Único - As piscinas serão consideradas como área construída e serão incorporadas na área de construção principal do imóvel.

Art.8º. Os fatores de correção serão aplicados, simultaneamente, no que couberem ao valor unitário básico da edificação.

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

Mangaratiba, 11 de março de 2022.

ALAN CAMPOS DA COSTA

Prefeito



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

TABELA I - Tabelas de fatores de valorização ou Depreciação de Terrenos

ITEM	FRENTES – FF	FATOR
1	TESTADA ÚNICA	1
2	MAIS DE UMA TESTADA	1,1

ITEM	SITUAÇÃO – F _s	FATOR
1	ESQUINA	1,1
2	ENCRAVADO	0,8
3	MEIO/QUADRA	1
4	TODA QUADRA	1,3
5	GLEBA	0,7

ITEM	CARACTERÍSTICA – FC	FATOR
1	ACIDENTADO	0,8
2	HORIZONTAL	1

ITEM	NIVEL – FN	FATOR
1	NÍVEL	1
2	ACIMA	1,1
3	ABAIXO	0,9



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

Tabela II - Tabelas de fatores de valorização ou Depreciação de Edificações

ITEM	ESTRUTURA – FE	FATOR
1	ADOBE	1
2	TAIPA	1
3	MADEIRA	20
4	ALVENARIA	25
5	METÁLICA	25
6	CONCRETO	25
7	MITA	25

ITEM	SANITARIOS – FS	FATOR
1	SEM	0
2	EXTERNO	3
3	INTERNA	1
4	MAIS DE UMA	14

ITEM	ESQUADRIA – FES	FATOR
1	SEM	0
2	PRECÁRIO	2
3	BOA	5
4	ESPECIAL	7

ITEM	FACHADA – F _{AC}	FATOR
1	SEM	0
2	REBOCO	1
3	MATERIAO CERAMICO	14

ITEM	PISO – F _p	FATOR
1	TIJOLO	2
2	CIMENTO	5
3	TABUA	10
4	TACO	10



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Mangaratiba

Gabinete do Prefeito

5	CERAMICA	12
6	ESPECIAL	18

ITEM	COBERTURA – Fc	FATOR
1	PALHA	0
2	ZINCO	2
3	TELHA	15
4	AMIANTO	10
5	LAJE	10
6	ESPECIAL	18