



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

OFÍCIO N. 716 /GP/PGM/2025

Cacoal/RO, 12 de dezembro de 2025.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE,

Com a presente, tenho a honra de submeter à apreciação de Vossas Excelências, o incluso Projeto de Lei que:

“DISPÕE SOBRE A PLANTA DE VALORES PARA O CÁLCULO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

Diante do exposto, na certeza da convicção de Vossas Excelências, contamos com aprovação do incluso Projeto de Lei.

Atenciosamente,

[Assinado Digitalmente]
ADAILTON ANTUNES FERREIRA
Prefeito

Excelentíssimo Senhor
GIMENEZ FRITZ
MD. Presidente da Câmara Municipal
CACOAL-RO





MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº

**Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,**

Com o presente, tenho a honra de submeter à apreciação de Vossas Excelências o incluso Projeto de Lei que:

“DISPÕE SOBRE A PLANTA DE VALORES PARA O CÁLCULO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O presente Projeto de Lei tem por fim atender à solicitação da Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLAN, veiculada por meio do Processo nº 4102/2025, cuja cópia integral segue como acessório ao presente Projeto de Lei.

O projeto em questão está instruído com as simulações realizadas pela Comissão de Planta de Valores, no afã de evitar incongruências na ocasião dos lançamentos, instruídas inclusive com justificativas técnicas.

A Planta de Valores é instruída com Mapa que segue no processo administrativo anexo n.º 4102/2025, que de forma técnica aplicando as previsões da Associação Brasileira de Normas Técnicas -ABNT e da Norma Brasileira de Avaliações de Bens NBR n.º 14.653 que passaram pela etapas de coleta de dados secundários, pesquisas de amostras de imóveis em oferta no mercado imobiliário, elaboração de produtos cartográficos, elaboração da planta de valores, fatores de ponderações, avaliação dos imóveis, simulação, validação resultando no relatório final emitido pela Comissão de Planta de Valores, todos instruem o presente Projeto de Lei.

Além disso, conforme narra a Comissão fora ainda realizada pesquisa de campo coletando dados de ofertas imobiliárias no mercado imobiliário do município, chegando a monta de 211 imóveis (terrenos vazios), com essa base de dados aplicando as normas da ABNT reduziu-se em 20% (vinte por cento) os valores dos imóveis ofertados no mercado para a fixação da atualização dos valores do metro quadrado no município, respeitados as zonas fiscais a que pertencem. Fora ainda realizado pela Comissão a revisão das regiões de homogeneização e verificado os fatores de correção para a elaboração dos novos mapas da PGV.

No que pertine aos valores das construções a Comissão atesta que realizou pesquisa do Custo Unitário Básico de Construção – CUB, tendo por referência o CUB do Sinduscon-RO de setembro de 2025, o que levou a comissão a elaboração de uma nova tabela e fórmula para elucidação do valor venal dos imóveis no município de Cacoal-RO que será aplicada da seguinte maneira: Valor Venal do Terreno = $At \times Zf \times P \times T \times Si \times Pv \times Cd$, e Valor Venal da Edificação: $Ac \times Q \times C \times U$.

Após, a conclusão desses estudos foi realizada uma simulação o que resultaria em um impacto de aumento significativo dos IPTUs. Assim, como forma reduzir tal impacto para o contribuinte a Comissão elaborou uma proposta de redução de alíquotas para evitar um aumento exorbitante e simultaneamente não ter renúncia de receitas propondo alíquotas proporcionais as já existentes concluindo pela aplicação dos seguintes percentuais: 0,14%; 0,16%; 0,18%, 0,20%, para áreas já construídas definidas pelo valor dos imóveis, e para áreas não construídas a alíquota seria de 0,46%.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Diante do exposto, na certeza e convicção de Vossas Excelências, contamos com aprovação do incluso Projeto de Lei.

Sendo o que se apresenta para o momento, reitero votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

[Assinado Digitalmente]
ADAILTON ANTUNES FERREIRA
Prefeito





PROJETO DE LEI Nº /PMC/2025.

“DISPÕE SOBRE A PLANTA DE
VALORES PARA O CÁLCULO DE
TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O **PREFEITO DE CACOAL**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que o Poder Legislativo do Município de Cacoal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Altera o inciso I e II do Anexo I da Lei nº 2.554/PMC/2009 que passa a ter a seguinte redação:

ANEXO I TABELA PARA A COBRANÇA DE IPTU IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

I - PARA AS ÁREAS CONSTRUÍDAS:

0,20% (zero virgula vinte por cento) do valor venal.

a) 0,14% (zero virgula quatorze por cento), quando o valor venal do imóvel for igual ou inferior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

b) 0,16% (zero virgula dezesseis por cento), quando o valor venal do imóvel for de R\$ 50.000,01 (cinquenta mil reais e um centavo) à R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

c) 0,18% (zero virgula dezoito por cento), quando o valor venal do imóvel for de R\$ 100.000,01 (cem mil reais e um centavo) à R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);

d) 0,20% (zero virgula vinte por cento), quando o valor venal do imóvel for igual ou superior a R\$ 200.000,01 (duzentos mil reais e um centavo);

II - PARA AS ÁREAS NÃO CONSTRUÍDAS: 0,46% (zero virgula quarenta e seis por cento) do valor venal.

Art. 2º. Fica instituído Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU progressivo no tempo, com fundamento nos artigos 5º, 6º e 7º do Estatuto das Cidades – Lei nº. 10.257/2001 e artigo 28 do Plano Diretor – Lei n. 5.316/PMC/2024, cuja alíquota máxima não excederá 15% (quinze por cento) do valor venal e os critérios de definição da majoração da alíquota e os procedimentos serão regulamentados por Decreto do Executivo Municipal.

Art. 3º. Altera as alíneas “a”, “b” e “c” e inclui a alínea “f” todas no inciso III, do anexo I, da lei nº 2.554/PMC/2009, que passará a vigorar com a seguinte redação:





ANEXO I

.....
III - O IPTU PODERÁ SER PAGO EM COTA ÚNICA OU PARCELADO NAS SEGUINTE CONDIÇÕES:

a) Cota Única com desconto de 40% (quarenta por cento) a 20% (vinte por cento), com vencimento até 30 de abril de cada ano;

b) Cota Única com desconto de 25% (vinte e cinco) a 15% (quinze por cento), com vencimento até 30 de maio de cada ano;

c) Cota única com desconto de 20% (vinte por cento) a 10% (dez por cento), com vencimento até 30 de junho de cada ano;

d).....

e).....

f) Para os fins das alíneas “a”, “b” e “c”, a porcentagem aplicável será definida anualmente por decreto do poder executivo, mediante motivação, definidos os parâmetros constantes das referidas alíneas, desde que não implique em redução de receita correspondente ao exercício anterior.

Seção I Da Planta Genérica De Valores

Art. 4º. Fica aprovada a Planta Genérica de Valores de Cacoal, a qual é utilizada para cálculo do valor venal imobiliário do Município de Cacoal.

Parágrafo único. O Valor Venal do Imóvel é a somatória do Valor Venal do Terreno e o Valor Venal da Edificação.

Fatores e Índices de Correção para Valor venal do Terreno

Art. 5º. Os fatores de correção e os índices a serem considerados para efeito de cálculo do valor venal do terreno são os seguintes:

I – TOPOGRAFIA (T) :

- a) Regular = 1,0;
- b) Irregular = 0,8;
- c) Aclive = 0,8; e
- d) Declive = 0,8.

II – PEDOLOGIA (P):

- a) Normal = 1,0;





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

- b) Rochoso = 0,8;
- c) Alagável = 0,7;
- d) Inundável = 0,6; e
- e) Brejo = 0,4.

III – SITUAÇÃO (Si):

- a) Uma testada = 1,0;
- b) Duas testadas = 1,1;
- c) Três testadas = 1,2; e
- d) Quatro testadas = 1,3.

IV – PAVIMENTAÇÃO (Pv):

- a) Com pavimentação = 1,0;
- b) Sem pavimentação = 0,7.

V – CORREDORES DE DESENVOLVIMENTO (Cd)

- a) BR-364 e Avenida Castelo Branco = 1,2;
- b) Avenida Belo Horizonte = 1,15;
- c) Rodovia do Café e Avenida das Comunicações = 1,0.

VI – ZONA FISCAL

- a) Zona fiscal 1.0 = 20,36 UFC;
- b) Zona fiscal 1.1 = 8,48 UFC;
- c) Zona fiscal 2.0 = 5,09 UFC;
- d) Zona fiscal 2.1 = 3,90 UFC;
- e) Zona fiscal 3.0 = 3,05 UFC;
- f) Zona fiscal 3.1 = 2,37 UFC;
- g) Zona fiscal 4.0 = 1,80 UFC;
- h) Zona fiscal 4.1 = 1,22 UFC; e
- i) Zona fiscal 5.0 = 0,68 UFC.

Subseção I
Composição das zonas fiscais

Art. 6º. As Zonas Fiscais referidas no inciso VI do Art. 5º desta lei, correspondem aos imóveis localizados nas Quadras dos Setores abaixo relacionados, definidas pela similaridade de suas características e valores de mercado da seguinte forma:

I - Zona Fiscal 1.0:

- a) Setor 1: Quadras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, dos bairros Centro, Princesa Isabel.





b) Setor 2: Quadras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, do bairro Centro.

II - Zona Fiscal 1.1:

a) Setor 1: Quadras 18, 19, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 145, 146, 147, 148, 149, dos bairros Centro, Jardim Clodoaldo, Princesa Isabel.

b) Setor 2: Quadras 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, dos bairros Centro, Jardim Clodoaldo.

c) Setor 3: Quadras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, dos bairros Centro, Jardim Clodoaldo.

III - Zona Fiscal 2.0:

a) Setor 1: Quadras 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 55, 56, 58, 59, 61, 62, 64, 65, 67, 68, 70, 71, 85, 142, 143, do bairro Jardim Clodoaldo.

b) Setor 2: Quadras 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, do bairro Jardim Clodoaldo.

c) Setor 3: Quadras 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64/01, 65/02, 66/03, 67/04, 68/05, 69/06, dos bairros Jardim Clodoaldo, Residencial Parque Brizon.

d) Setor 4: Quadras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 23, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 56, 57, 58, 69, do bairro Novo Horizonte.

e) Setor 10: Quadras, B001, B002, B003, B004, B005, B006, B007, B008, B009, B010, do CONDOMÍNIO RESERVA DO BOSQUE, do bairro Embratel.

f) Setor 12: Lote 2A3 Rem. do CONDOMÍNIO BOULEVARD PREMIUM, Lote 04B2 do CONDOMÍNIO SAN FRANCISCO, Quadra 26 do CONDOMÍNIO VILA ROMANA, do bairro Vila Romana.

IV - Zona Fiscal 2.1:

a) Setor 7: Quadras 43, 43A, 44, 56, 63, 65, 69, 122, do bairro Incra.

b) Setor 10: Quadras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, do bairro Eldorado.

V - Zona Fiscal 3.0:





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

a) Setor 7: Quadras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 62, 64, 65A, 67, 70, 71, 71A, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 80, 80A, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 96, 97, 98, 101, 102, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 120, 121, 121A, 123, 125, 126B, 128, 129, 131, 133, 133A, 166, 167, 168, 169, 171, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 221, CHACARAS, dos bairros Eldorado, Floresta, Incra, Saúde, Teixeira.

b) Setor 10: Quadras 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 83, 84, 100, 101, 102, 102A, 109, CONDOMINIO BRISA DA MATA, CONDOMINIO PARQUE DOS IPES, SESI ESCOLA, dos bairros Eldorado, Embratel.

VI - Zona Fiscal 3.1:

a) Setor 4: Quadras 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 80, 81, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 96B, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 107/41, 115/46, 137/48, 138/49, dos bairros Novo Cacoal, Residencial Parque Brizon.

b) Setor 5: Todas as Quadras do Setor 5, dos bairros Industrial, Liberdade.

c) Setor 10: Quadras 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, do bairro Embratel.

d) Setor 12: Quadra 27, do bairro Vila Romana.

e) Setor 14: Quadras 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 164 (CONDOMÍNIO RECANTO DAS VEREDAS), 165, dos bairros Parque dos Lagos, Vila Verde.

VII - Zona Fiscal 4.0:

a) Setor 1: Quadras 154, 155, 162, 163, 164, 165, 166, 167, CHACARA, dos bairros Residencial Parque Brizon, Village do Sol.

b) Setor 2: Quadras 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, dos bairros Residencial Parque Brizon.

c) Setor 3: Quadras 70/07, 71/08, 72/09, 73/21, 74/20, 75/19, 76/22, 77/23, 78/24, 79/37, 80/36, 81/35, 82, dos bairros Residencial Parque Brizon.

d) Setor 4: Quadras 39, 82/42, 83/43, 105, 108/40, 109/47, 110/45, 111/44, 113/10, 114/11, 115/12, 116, 118/14, 119/15, 120/16, 121/17, 122/18, 123/29, 124/28, 125/27, 127/26, 128/25, 129, 129/30, 130, 130/31, 131, 131/32, 132, 132/33, 133/34, 136/38, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, dos bairros Jardim São Pedro, Residencial Parque Brizon.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

e) Setor 6: Quadras 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 20A, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 78, 78-A, 78- B, 78-C, 80, 81, 82/37, 83/38, 84/01, 85/02, 86/03, 87/04, 88/05, 89/06, 90/07, 91/08, 92/09, 93/10, 94/11, 95/12, 96/13, 97/01, 98/02, 99/03, 100/04, 101/05, 102/06, 103/07, 104/08, 105/09, 106/10, 107, 108, 109, 113, 114, 115, 139, 140, 141, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 166, dos bairros BNH, Cristal do Arco-íris, Jardim Bandeirantes, Josino Brito, Parque Alvorada, Parque Fortaleza.

f) Setor 7: Quadras 66, 68, 81, 84, 92, 93, 94, 95, 99, 100, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 126, 126A, 130, 132, 134, 140, 140 REM, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 170, 172, 173, 177, 180, A, B, C, D, dos bairros Saúde, Teixeirão.

g) Setor 8: Quadras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 170, 171, 172, dos bairros Jardim Vista Alegre, Vila Verde.

h) Setor 9: Quadras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, do bairro Village do Sol.

i) Setor 12: Quadras 1, 2, 3, 4, 04, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, A. VERDE, AREA INSTITUCIONAL, CHACARA, dos bairros Jardim Europa, Vila Romana.

j) Setor 13: Quadras 124, 125, do bairro Josino Brito.

k) Setor 14: Quadras 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, do bairro Vila Verde.

l) Setor 15: Quadras 96, 97, 98, 99, 100, 101, do bairro Jardim Paulista.

m) Setor 17: Quadras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, do bairro Morada do Bosque.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

n) Setor 18: Quadras 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, ZI 01, ZI 02, do bairro Parque Industrial.

o) Setor 19: Quadras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, do bairro Prosperidade.

p) Setor 21: Quadras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, do bairro Planalto.

VIII - Zona Fiscal 4.1:

a) Setor 1: Quadras 156, 157, 158, 159, 160, 161, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, do bairro Sete de Setembro.

b) Setor 6: Quadras 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, dos bairros Conjunto Halley, Jardim Itália, Josino Brito.

c) Setor 8: Quadras 08B, 10A1, 21, 22, 23, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 122, 126, 159, 167, 168, 169, 173, 174, 175, 176, 177, 186, 187, 188, 189, 190, 191, dos bairros Habitar Brasil, Jardim Itália, Jardim Vista Alegre, Josino Brito, Sociedade Bela Vista, Vila Verde.

d) Setor 11: Quadras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, do bairro Santo Antônio.

e) Setor 13: Quadras 120, 121, 122, 123, do bairro Josino Brito.

f) Setor 15: Quadras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 129, 130, 131, 132, A. PUBLICA, Quadra 79 do CONDOMÍNIO VILA FLORA, dos bairros Alphaville, Jardim Paulista, Paineiras.

g) Setor 16: Quadras 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, do bairro Colina Verde.

IX - Zona Fiscal 5.0:





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

a) Setor 8: Quadras 180, 181, 182, 183, 184, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, do bairro Sociedade Bela Vista.

b) Setor 14: Quadras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 162, 163, APP, do bairro Parque dos Lagos.

c) Setor 15: Quadras 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, dos bairros Alpha Parque, Paineiras.

d) Setor 16: Quadras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, do bairro Colina Verde.

e) Setor 20: Quadras 1, 2, 3, 4, 5, 6, do bairro Castelinho.

Subseção II

Dos critérios relacionados ao padrão da edificação

Art. 8º. Ficam estabelecidos os critérios relacionados ao padrão da edificação, para efeitos de cálculo e determinação do valor venal da edificação

I - Custo da Edificação por m² (Q)

- a) – para “A – LUXO” terá o valor de 23,21 por m² em UFC;
- b) – para “B – ALTA” terá o valor de 20,31 por m² em UFC;
- c) – para “C – BOA” terá o valor de 17,41 por m² em UFC;
- d) – para “D – MÉDIA” terá o valor de 16,31 por m² em UFC;
- e) – para “E – POPULAR” terá o valor de 14,66 por m² em UFC;
- f) – para “F – BAIXA” terá o valor de 10,91 por m² em UFC; e
- g) – para “G – PRECÁRIA” terá o valor de 4,36 por m² em UFC.

II – ESTRUTURA

- a) Taipa = 1;
- b) Madeira/Taipa = 2;
- c) Alvenaria/Taipa = 3;
- d) Madeira = 5;
- e) Alvenaria/madeira = 7;
- f) Alvenaria = 10;
- g) Concreto = 15.

III – COBERTURA

- a) Palha = 1;
- b) Cavaco = 2;
- c) Cimento amianto comum ou metal = 3;
- d) Cimento amianto especial = 5;
- e) Telha = 7;





- f) Laje = 10;
- g) Especial = 15.

IV – PISO

- a) Terra = 0;
- b) Madeira = 2;
- c) Tijolo/Cimento = 4;
- d) Taco/Cerâmica = 7;
- e) Especial = 12.

V – REVESTIMENTO EXTERNO

- a) Sem = 0;
- b) Reboco = 3;
- c) Madeira comum = 5;
- d) Madeira trabalhada ou massa corrida = 8;
- e) Painéis especiais ou materiais cerâmicos = 15.

VI – FORRO

- a) Sem = 0;
- b) Caiação = 2;
- c) Pintura comum = 5;
- d) Pintura lavável = 9;
- e) Especial = 14.

VII – ACABAMENTO EXTERNO

- a) Sem = 0;
- b) Caiação = 2;
- c) Pintura comum = 5;
- d) Pintura lavável ou óleo = 9;
- e) Especial = 14.

VIII – ACABAMENTO INTERNO

- a) Sem = 0;
- b) Caiação = 2;
- c) Pintura comum = 5;
- d) Pintura lavável ou óleo = 9;
- e) Especial = 14.

IX – REVESTIMENTO INTERNO

- a) Sem = 0;
- b) Reboco = 3;
- c) Madeira comum = 5;
- d) Madeira trabalhada ou massa corrida = 8;





e) Painéis especiais ou material cerâmico = 15.

X – INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

- a) Sem = 0;
- b) Aparente = 3;
- c) Semiembutida = 6;
- d) Embutida = 10.

XI – INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

- a) Precária = 0;
- b) Incompleta externamente = 3;
- c) Incompleta Internamente e completa externamente = 5;
- d) Completa simples, louça branca, piso comum, meia barra = 10; ou
- e) Completa bom, interno, louça de cor, piso bom, especial azulejos até o teto = 18.

Padrão da Construção

Art. 9º. classifica-se o padrão da construção mediante a soma das pontuações das alíneas distribuídas em cada um dos incisos do art. 8º:

- I – até 18 pontos, recebe o nome de padrão “Precária” e atribui-se o símbolo “G”;
- II – de 19 até 30 pontos, recebe o nome de padrão “Baixa” e atribui-se o símbolo “F”;
- III – de 31 até 40 pontos, recebe o nome de padrão “Popular” e atribui-se o símbolo “E”;
- IV – de 41 até 60 pontos, recebe o nome de padrão “Média” e atribui-se o símbolo “D”;
- V – de 61 até 85 pontos, recebe o nome de padrão “Boa” e atribui-se o símbolo “C”;
- VI – de 86 até 120 pontos, recebe o nome de padrão “Alta” e atribui-se o símbolo “B”; e
- VII – acima de 120 pontos, recebe o nome de padrão “Luxo” e atribui-se o símbolo “A”;

Conservação (C)

Art. 10. O tipo de conservação da construção e respectivo índice, cujos são considerados para efeitos de cálculo e aferição, estão definidos como “Fator De Correção Quanto ao Estado De Conservação – FCEC” e são distribuídos entre novo, bom, regular, ruim e sem valor na seguinte forma:





I - Tipo “NOVO” é a edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.

II - Tipo “BOM” é a edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

III - Tipo “REGULAR” é a edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

IV - Tipo “RUIM” é a edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

V - Tipo “SEM VALOR” é a edificação em estado de ruína.

§1º O fator de correção quanto ao estado de conservação terá os seguintes índices:

- I – o tipo “NOVO” terá o fator de correção em “1,00” e numero de ordem 1
- II – o tipo “BOM” terá o fator de correção em “0,90” e numero de ordem 2
- III – o tipo “REGULAR” terá o fator de correção em “0,70” e numero de ordem 3
- IV – o tipo “RUIM” terá o fator de correção em “0,50” e numero de ordem 4
- V – o tipo “SEM VALOR” terá o fator de correção em “0,00” e numero de ordem 5

Tipo de uso (U)

Art. 11. O tipo de uso da construção e respectivo índice, cujos são considerados para efeitos de cálculo e aferição, estão definidos como “**Fator De Correção Quanto Ao Uso – FCPU**” e são distribuídos em residencial, comercial, misto (comercial+residencial), industrial, hospitalar, comercial restaurantes, edifício público, igreja, escola/creches e hotel/motel.

§1º o fator de correção quanto ao tipo de uso de construção será aplicado conforme a seguinte classificação e índices:

- I – o tipo “RESIDENCIAL” terá o fator de correção em “1,00”;
- II – o tipo “COMERCIAL” terá o fator de correção em “0,75”;





- III – o tipo “MISTO (COMERCIAL +RESIDENCIAL)” terá o fator de correção em “0,85”;
- IV – o tipo “INDUSTRIAL” terá o fator de correção em “0,40”;
- V – o tipo “HOSPITALAR” terá o fator de correção em “1,00”;
- VI – o tipo “COMERCIAL RESTAURANTES” terá o fator de correção em “0,70”;
- VII – o tipo “EDIFÍCIO PÚBLICO” terá o fator de correção em “0,75”;
- VIII – o tipo “IGREJA” terá o fator de correção em “0,60”;
- IX – o tipo “ESCOLA / CRECHES” terá o fator de correção em “0,80”;
- X – o tipo “HOTEL / MOTEL” terá o fator de correção em “1,00”.

Subseção III

Dos cálculos de valores Venais

Valor Venal do Terreno (Vvt)

Art. 12. Para apurar o valor venal do terreno (Vvt) será aplicada a seguinte fórmula: Área do terreno (At) x valor em UFC por m² da zona fiscal (Zf) x Pedologia (P) x Topografia (T) x Situação (Si) x Pavimentação (Pv) x Corredor de Desenvolvimento (Cd), ou seja, Valor Venal do Terreno = At x Zf x P x T x Si x Pv x Cd, conforme definido nos artigos 5º desta Lei.

Valor Venal da edificação (Vve)

Art. 13. Para apurar o valor venal da edificação (Vve) será aplicada a seguinte fórmula: Área construída (Ac) x Custo da Edificação por m² (Q) x Conservação (C) x Tipo de Uso (U), ou seja, Valor Venal da Edificação = Ac x Q x C x U.

Parágrafo único. Para o cálculo do valor venal da edificação serão consideradas as áreas construídas, o padrão da construção, conservação e tipo de uso, conforme Subseção II desta lei.

Art. 14. Fica estabelecido o valor da Zona Fiscal 5.0, constante no Art. 5º, para cálculo do valor venal de terreno para os imóveis urbanos dos distritos de Riozinho e Divinópolis.

Art. 15. Fica estabelecido que sobre as áreas ocupadas ainda não regularizadas, incidirá o valor da Zona Fiscal equivalente à Zona Fiscal aplicada à área mais próxima com as mesmas semelhanças e características, para cálculo do valor venal territorial e predial urbano.

Art. 16. As chácaras que estão localizadas na Zona Urbana ou Perímetro Urbano de Cacoal pagarão o Imposto Territorial Predial Urbano - IPTU, ficando estabelecido o valor venal de acordo com a Zona Fiscal que houver a maior extensão de testada, por metro quadrado (m²), para efeitos de cálculo.





Art. 17. As chácaras urbanas pagarão as alíquotas na seguinte proporção do valor venal correspondente a sua área sendo:

- I - até 1.000 m² 100% da alíquota confrontante;
- II - de 1.001m² a 2.000 m² 75% da alíquota confrontante;
- III - de 2001 m² a 4.000 m² 50% da alíquota confrontante; e
- IV - acima de 4.000 m² 35% da alíquota confrontante.

Parágrafo único. Os critérios a serem definidos para estabelecer se a chacara é ou não produtiva, serão definidos por Decreto do Executivo Municipal.

CAPÍTULO II DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. A classificação dos imóveis nas zonas fiscais e demais parâmetros de cálculo poderão ser revistas e ajustadas, a qualquer tempo, por decreto do Chefe do Poder Executivo, exclusivamente para fins de correção de erros materiais, inconsistências cadastrais ou falhas de processamento de dados, assim entendidos, bem como:

I - erros decorrentes de falhas de sistemas, parametrizações automáticas, exportação e importação de dados ou planilhas;

II - inconsistências originadas de lançamentos cadastrais automáticos ou integrações entre sistemas que resultem em enquadramento equivocado de imóveis em zonas fiscais, faixas de valor venal ou padrões construtivos;

III - divergências constatadas entre os dados constantes do cadastro imobiliário e a realidade física ou jurídica do imóvel, apuradas por meio de revisão cadastral, vistorias, notificações, informações prestadas pelo contribuinte ou atualização do Boletim de Informação Cadastral - BIC.

§ 1º As correções previstas no *caput* deste artigo têm natureza estritamente técnica e saneadora para a correção de erros e inconsistências identificados.

Art. 19. A consolidação dos lançamentos do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU decorrentes desta lei, não poderá ser cobrada em valor inferior ao atualmente devido.

Art. 20. É obrigatória a revisão da presente planta de valores no ano de 2028 e a cada quadriênio nos anos subsequentes.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo eficácia jurídica a partir de 6 de abril de 2026.

Parágrafo único. Nos anos de 2027 e seguintes, o lançamento e efeitos desta lei será sempre no dia 1º de janeiro.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DE CACOAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Cacoal/RO, 12 de dezembro de 2025.

[Assinado Digitalmente]
ADAILTON ANTUNES FERREIRA
Prefeito

[Assinado Digitalmente]
SANDRA CRISTINA DOS SANTOS BAHIA
PROCURADORA-GERAL DO MUNICÍPIO
Decreto nº 10.278/PMC/2025
OAB/RO 6.486

