



Câmara Municipal de Venda Nova do Imigrante
Estado do Espírito Santo

LEI Nº

DATA

AUTÓGRAFO
PROJETO DE LEI

Nº 65/2024
Nº 055/2024

FICA INSTITUÍDA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES - PGV DOS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE, ALTERA O CÓDIGO TRIBUTÁRIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Venda Nova do Imigrante, no Estado do Espírito Santo, no uso das suas atribuições constitucionais, e tomando conhecimento do PROJETO DE LEI Nº 055/2024 de autoria do Poder Executivo Municipal

A P R O V A:

CAPITULO I

DA PLANTA GENÉRICA

Art. 1º - Fica instituída a Planta Genérica de Valores – PGV, dos imóveis situados na zona urbana e de expansão urbana do Município de Venda Nova do Imigrante - ES, para obtenção das bases dos cálculos dos valores venais dos imóveis, contendo os valores de metro quadrado de terreno e de edificações e fatores corretivos, constantes nos **ANEXOS I e II**, desta Lei.

CAPITULO II

BASE DE CÁLCULO

Art. 2º - A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU será o Valor Venal do Imóvel – VVI.





Câmara Municipal de Venda Nova do Imigrante
Estado do Espírito Santo

LEI Nº

DATA / /

Parágrafo Único - Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Art. 3º - 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 ora fixados e com o Modelo de Avaliação Imobiliária do Município de Venda Nova do Imigrante integrante desta Lei, sendo determinado pela seguinte fórmula:

$$\text{VVI} = \text{VVT} + \text{VVE}$$

Onde: VVI = Valor Venal do Imóvel

VVT = Valor Venal do Terreno

VVE = Valor Venal da Edificação

CAPITULO III

DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

Art. 4º - O Valor Venal do Terreno – VVT, corresponderá ao resultado das multiplicações de sua área pelo valor unitário do metro quadrado, conforme Valor do Fator de Localização – VFL, Fator Topografia – FT e Fator Situação do Terreno – FST da Planta Genérica de Valores – PGV, conforme estabelecido nas **TABELAS I a III** do **ANEXO I** e **ANEXO II**, desta Lei, adotando-se a fórmula:

$$\text{VVT} = \text{AT} \times \text{VFL} \times \text{FT} \times \text{FST}$$

Onde:

VVT = Valor Venal do Terreno

AT = Área do Terreno

VFL = Valor do Fator de Localização





Câmara Municipal de Venda Nova do Imigrante
Estado do Espírito Santo

LEI Nº

DATA

FT = Fator Topografia

FST= Fator Situação do Terreno

§1º No caso de terrenos de uma ou mais esquinas e de terrenos com duas ou mais frentes, será adotado o valor unitário de metro quadrado, por logradouro, nas seguintes condições:

a) Em caso de imóvel construído, será adotado o logradouro de acesso às unidades imobiliárias.

b) Em caso de terreno vago, será adotado o logradouro de maior valor.

§ 2º Em caso de imóvel construído, o Valor Venal do Terreno – VVT, será multiplicado pela fração ideal de cada unidade.

Art. 5º - São expressos em reais os valores unitários básicos de metro quadrado de terrenos correspondentes a cada fator de localização, seguindo os critérios constantes da Planta Genérica de Valores, conforme **TABELA I** do **ANEXO I**, desta Lei.

Parágrafo Único. O fator de localização será atribuído ao logradouro ou parte dele.

Art. 6º - No cálculo do valor venal de terreno encravado/vila, será adotado o valor unitário de metro quadrado de terreno correspondente ao logradouro de acesso, aplicando os fatores, desta Lei:

I - Considera-se lote encravado o que possuir como acesso, unicamente, passagens de pedestres com largura de até 2,00m (dois metros);

II - Considera-se vila o lote que possuir como acesso, passagens com largura maior que 2,00m (dois metros) e menor ou igual a 4,00m (quatro metros).





Câmara Municipal de Venda Nova do Imigrante
Estado do Espírito Santo

LEI Nº

DATA

Art. 7º - O valor unitário do metro quadrado de terreno que trata a **TABELA I** do **ANEXO I**, será definido principalmente em função de sua localização, além do valor de mercado, dos equipamentos urbanos existentes, dos melhoramentos e demais características cabíveis.

Art. 8º - Consideram-se de esquina ou duas frentes os lotes em que o prolongamento de seus alinhamentos seja contemplado por mais de um logradouro.

Art. 9º - Os logradouros ou trechos de logradouros que não constam na Planta Genérica de Valores de terrenos que integram esta lei, terão seus fatores de Localização fixados pelos seguintes critérios, até que se proceda a revisão da Planta Genérica de Valores – PGV:

I - Para os loteamentos, desmembramentos e condomínios, aprovados após a vigência desta Lei:

a) As ruas e avenidas principais receberão o fator de localização imediatamente superior a via de acesso ao empreendimento ou ao logradouro mais próximo, quando estas ainda não forem cadastradas.

b) As ruas secundárias receberão o fator de localização imediatamente superior das vias principais.

II - Para novas áreas que não se enquadram no inciso I:

a) será adotado o fator 6, se os imóveis situarem na sede do Município.

b) será adotado o fator 7, se os imóveis situarem no Distrito de São João de Viçosa.

c) será adotado o fator 8, se os imóveis situarem no distrito de Alto Caxixe e nas comunidades do interior do Distrito Sede.





Câmara Municipal de Venda Nova do Imigrante
Estado do Espírito Santo

LEI Nº

DATA / /

CAPITULO IV

DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 10 - O Valor Venal da Edificação – VVE será obtido através da soma do Fator Tipo de Construção - FTC com o Fator Estado de Conservação - FEC dividido por dois, multiplicando-se pela área da unidade, aplicando-se a fórmula:

$$\text{VVE} = (\text{FTC} + \text{FEC}) / 2 \times \text{AU}$$

Onde:

VVE = Valor Venal da Edificação

FTC = Fator Tipo de Construção

FEC = Fator Estado de Conservação

AU = Área da Unidade

§1º O Fator Tipo de Construção – FTC e o Fator Estado de Conservação – FEC, consistem em valores atribuídos ao imóvel construído, conforme suas características de construção seu estado de conservação na data da atualização do cadastro imobiliário. O valor do metro quadrado por tipo de construção e estado de conservação da edificação, serão obtidos através das **TABELAS IV e V do ANEXO I**.

Art 11- O imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, terá tantos lançamentos quanto forem essas unidades, rateando-se o valor venal do terreno pela fração ideal da unidade.

§1º A Fração ideal – FI, é o coeficiente para cálculo da equivalência fração de área de terreno, em se tratando de imóvel construído, que abrigue mais de uma unidade autônoma, e será obtido pelo resultado da divisão da área da unidade pela área total das edificações no terreno, que será incluída na fórmula para apuração do Valor Venal do Terreno - VVT, obtida pelo seguinte método:





Câmara Municipal de Venda Nova do Imigrante
Estado do Espírito Santo

LEI Nº

DATA

$$FI = \frac{AU}{ATE}$$

Onde:

FI = Fração Ideal

AU = Área da Unidade

ATE = Área Total das Edificações

§2º O Valor Venal do Terreno - VVT, em se tratando de imóvel construído, será obtido pela seguinte fórmula:

$$VVT = AT \times VFL \times FT \times FST \times FI$$

Onde:

VVT = Valor Venal do Terreno

AT = Área do Terreno

VFL = Valor do Fator de Localização

FT= Fator Topografia

FST= Fator Situação do Terreno

FI = Fração Ideal

Art. 12 - A área total construída será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computadas as superfícies denominadas dependências em geral, garagens e terraços cobertos ou descobertos que constem no quadro de áreas do projeto ou não, desde que apresentem estrutura especial de moradia, trabalho, uso específico ou lazer, de cada pavimento.

Art. 13 - O valor unitário de construção será obtido pelo enquadramento das edificações em um dos tipos predominante de construção e





Câmara Municipal de Venda Nova do Imigrante
Estado do Espírito Santo

LEI Nº

DATA / /

estado de conservação, aplicando-se os componentes básicos das **TABELAS IV E V** do **ANEXO I**, desta Lei.

Parágrafo Único - O tipo da construção, será obtido em função das características construtivas e do acabamento predominante no imóvel.

Art. 14 - Aplicar-se o critério de arbitramento para apuração do Valor Venal do Imóvel - VVT, quando o contribuinte ou responsável impedir o levantamento dos elementos necessários, ou se a edificação for encontrada fechada em 03 (três) visitas consecutivas pelo representante do cadastro imobiliário.

CAPITULO V

DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Art. 15 - O Órgão Fazendário Municipal constituirá de quatro em quatro anos, conforme Art. 30, § 2º da Portaria MCid Nº 511/2009, uma Comissão de Avaliação Imobiliária, presidida pelo Secretário Municipal de Finanças, e por mais 04 (quatro) integrantes, funcionários efetivos ou não do Poder Público Municipal, com a finalidade de revisar a Planta Genérica de Valores - PGV, e atualizar as Tabelas da Base para Cálculo do Valor Venal do **ANEXO I** e Relação dos Fatores de Logradouros do Município do **ANEXO II**, que vigorará a partir do exercício seguinte da aprovação desta Lei.

CAPITULO VI

DA COBRANÇA DO IPTU

Art. 16 - O carnê para pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU deverá contemplar, os dados para cálculo, valor venal e a alíquota do IPTU.





Câmara Municipal de Venda Nova do Imigrante
Estado do Espírito Santo

LEI Nº

DATA / /

Art. 17 - O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, incidente sobre os imóveis, situados no Município de Venda Nova do Imigrante, serão calculados em razão do Valor Venal do Imóvel - VVI, mediante aplicação dos valores instituídos pelo **ANEXO I**.

Art. 18 - O imposto será calculado mediante a aplicação, sobre o valor venal dos imóveis, das alíquotas abaixo discriminadas:

I - Para imóvel edificado aplica-se a alíquota de 0,2% (zero vírgula dois por cento) sobre o Valor Venal.

II - Para imóvel não edificado aplica-se a alíquota de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o Valor Venal.

CAPITULO VII

DA REGRA DE TRANSIÇÃO

Art. 19 - Os valores estabelecidos pelo **ANEXO I**, serão aplicados de forma escalonada, sem correção, pelo período de quatro anos após esta lei entrar em vigor.

CAPITULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20 - O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, por meio de Decreto do Prefeito Municipal, caso necessário para sua execução.





Câmara Municipal de Venda Nova do Imigrante
Estado do Espírito Santo

LEI Nº

DATA

Art. 21 - O § 4º do artigo 73 do código tributário municipal, Lei 1398 de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

§4º 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, por logradouro, nas seguintes condições:

I - Em caso de imóvel construído, será adotado o logradouro de acesso às unidades imobiliárias.

II - Em caso de imóvel vago, será adotado o logradouro de maior valor.

Art. 22 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos após o decurso de 90 (noventa) dias, contados a partir da sua publicação oficial.

Art. 23 - Revogadas as disposições em contrário.

Câmara Municipal, aos 20 dias do mês de dezembro de 2024.

ERIVELTO ULIANA
Presidente

MARCIO ANTONIO LOPES
1º Secretário

ALDI MARIA CALIMAN
2ª Secretária

