# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
## GABINETE DO PREFEITO

**LEI COMPLEMENTAR Nº 142/2022**

**APROVA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DE TERRENOS E A TABELA DE PREÇOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS, PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL, BASE DE CÁLCULO DO IPTU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

O Prefeito Municipal de São Mateus, Estado do Espírito Santo, FAÇO SABER que a Câmara Municipal de São Mateus aprovou e sanciono a seguinte Lei:

### CAPITULO I
### DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES

**Art. 1° -** Fica aprovada a atualização da Planta Genérica de Valores – PGV, conforme mapas - ANEXO I, dos imóveis situados na zona urbana e de expansão urbana do Município de São Mateus - ES, base de cálculo do IPTU, constituída pelas tabelas constantes no ANEXO II desta Lei:

a) Tabela I -"Tabela de Valores do Metro Quadrado de Terreno" por zona e valor ( ZV);

b) Tabela II – "Tabela de Fatores de Valorização ou Depreciação de Terreno";

c) Tabela III - "Tabela Fator Gleba";

d) Tabela IV – "Tabela de Índices de Pontos por Características da Edificação";

e) Tabela V - "Tabela do Valor do Metro Quadrado por Tipo de Edificação" ;

f) Tabela VI - "Tabela de Fatores de Valorização ou Depreciação da Edificação" ;

g) Tabela VII – "Tabela Fator de Correção para Tempo"

### SEÇÃO I
### BASE DE CÁLCULO

**Continua...**

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
## GABINETE DO PREFEITO

**...continuação da Lei Complementar nº 142/2022.**

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

**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 Venais do Terreno – VVT, e da Edificação – VVE, se houver, de conformidade com as normas e métodos ora fixados e com o Modelo de Avaliação Imobiliária do Município de São Mateus integrante desta Lei, sendo determinado pela seguinte fórmula:

$$VV_I = VV_T + VV_E$$

Onde:
$VV_I$ = Valor Venal do Imóvel
$VV_T$ = Valor Venal do Terreno
$VV_E$ = Valor Venal da Edificação

## SEÇÃO II
## DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

**Art. 4º -** O valor venal do terreno corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área pelo valor unitário do metro quadrado, constante, em código por Zona de Valor - ZV, da Planta Genérica de Valores - PGV, referida no Artigo 1°, aplicando simultaneamente os fatores de correção previstos nas Tabelas II e III do ANEXO II desta Lei, aplicando-se a fórmula:

$$V_{VT} = A_T \times V_{BT} \times F_{MP} \times F_P \times F_T \times F_S \times F_L \times F_G \times F_I$$

Onde:
$V_{VT}$ = Valor Venal do Terreno
$A_T$ = Área do terreno
$V_{BT}$ = Valor básico do metro quadrado do terreno
$F_{MP}$= Fator melhoramentos públicos
$F_P$ = Fator de pedologia
$F_T$ = Fator de topografia
$F_S$ = Fator de situação
$F_L$ = Fator de limitação
$F_G$ = Fator de gleba
$F_I$ = Fração Ideal

**Continua...**

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
## GABINETE DO PREFEITO

**...continuação da Lei Complementar nº 142/2022.**

**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:

I – Quando se tratar de imóvel construído, a do logradouro relativo à sua frente ou, havendo mais de uma, a principal.

II – Quando se tratar de imóvel não construído, o do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou na sua falta, a do logradouro de maior valor.

**Art. 5º -** São expressos em reais os valores unitários básicos de metro quadrado de terrenos correspondentes às Zonas de Valorização - ZV definidas pela Comissão de Valores Imobiliários – COMAVI, e respectivos códigos de valores constantes da Planta Genérica de Valores de Terrenos - PGV, conforme Tabela I do ANEXO II desta Lei.

**Art. 6º -** No cálculo do valor venal de lote encravado/vila, será adotado o valor unitário de metro quadrado de terreno correspondente ao logradouro de acesso, aplicado o fator de correção previsto na Tabela II do ANEXO II 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 de 2,01m (dois metros e um centésimo) até 4,00m (quatro metros).

III - Havendo mais de um logradouro de acesso, prevalecerá, para os efeitos deste artigo, aquele que possuir o maior valor unitário.

**Art. 7º -** A influência dos melhoramentos públicos, da topografia, situação, pedologia, limitação e dimensão da gleba no cálculo do valor venal de terrenos, se fará através da aplicação dos fatores constantes das Tabelas II e III, do ANEXO II desta Lei.

**Parágrafo Único** - Os fatores objeto deste artigo serão aplicados, no que couberem simultaneamente.

**Art. 8º -** O valor unitário em metro quadrado de terreno de que trata a Tabela I do ANEXO II, será valorizado em função da quantidade de equipamentos urbanos existentes no logradouro ou trecho de logradouro, aplicando-se, para tanto, o Fator de Melhoramentos Públicos - $F_{MP}$, estabelecido pela Tabela II, do ANEXO II, desta Lei.

**Continua...**

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
## GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº 142/2022.

**§ 1.º -** O Fator de Melhoramentos Públicos - FMP, de que trata a Tabela II, será obtido pela soma dos coeficientes atribuídos pela Comissão de Valores – COMAVI, a cada um dos equipamentos urbanos relacionados na referida tabela, adicionando ao resultado o coeficiente 1,00 (um).

**§ 2.º -** Para logradouro ou trecho de logradouro sem equipamentos urbanos será aplicado o Fator de Melhoramentos Públicos – FMP, unitário (igual a 1,00).

**Art. 9º -** Consideram-se de esquina os lotes em que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinem ângulo interno inferior a 135° (cento e trinta e cinco graus) ou superior a 45° (quarenta e cinco graus).

**Art. 10 -** As glebas brutas serão avaliadas aplicando-se aos valores da Planta Genérica de Valores - PGV, para cujos logradouros fazem frente, os fatores de gleba da Tabela III do ANEXO II da presente Lei.

**Parágrafo Único** - Para efeito deste artigo será considerado gleba, terreno com área superior à 1.000 m² (mil metros quadrados).

**Art. 11 -** Os logradouros ou trechos de logradouros que não constam da Planta Genérica de Valores de terrenos que integram esta Lei, terão seus valores fixados pela Comissão de Avaliação Imobiliários- COMAVI, a ser designada pelo Prefeito Municipal.

## SEÇÃO III
## DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 12 -** O valor venal das edificações será obtido através do produto de sua área total construída pelo valor unitário do padrão da construção, aplicando-se simultaneamente ainda os fatores de correção das Tabelas VI e VII constantes do ANEXO II desta Lei, aplicando-se a fórmula:

$$V_{VE} = A_U \times V_{ET} \times (C_{AT}/100) \times F_C \times F_O \times F_{ST}$$

Onde:
$V_{VE}$ = Valor venal da edificação
$A_U$ = Área total da unidade
$V_{ET}$ = Valor do metro quadrado da Edificação por tipo
$C_{AT}$ = Características do tipo da Edificação
$F_C$ = Fator de conservação

Continua...

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
## GABINETE DO PREFEITO

**...continuação da Lei Complementar nº 142/2022.**

$F_O$ = Fator obsolescência
$F_{ST}$ = Fator subtipo

**Art. 13 -** Quando se tratar de edificação casa/sobrado que utiliza o pavimento superior em forma de terraço, sobre a área construída deste, aplicar-se-á o fator Terraço FCT de acordo com as características da edificação - CAT, conforme a Tabela VII do ANEXO II, sendo o valor venal da edificação apurado pela seguinte formula:

$$V_{VE} = [\ A_U + (A_{TER} \times F_{CT})\ ] \times V_{ET} \times (C_{AT}/100) \times F_C \times F_O \times F_{ST}$$

Onde:
$V_{VE}$ = Valor venal da edificação
$A_U$ = Soma da área principal mais as áreas de edícula e garagem
$A_{TER}$ = Área do terraço
$F_{CT}$ = Fator de correção do terraço
$V_{ET}$ = Valor do metro quadrado da Edificação por tipo
$C_{AT}$ = Características do tipo da Edificação
$F_C$ = Fator de conservação
$F_O$ = Fator obsolescência
$F_{ST}$ = Fator subtipo

**§ 1.º -** Para efeito desta Lei , será considerado terraço a área coberta sem fechamento lateral total, edificada sobre o ultimo pavimento dos imóveis de uso residencial, que se destine exclusivamente à varanda, área de lazer e/ou área de serviço.

**§ 2.º -** O valor do metro quadrado do tipo de edificação será obtido através da Tabela V do ANEXO II.

**§ 3.º -** O tipo da edificação será determinado pela soma do índice de pontos por características das edificações constantes da Tabela IV do ANEXO II.

**§ 4.º -** O fator de conservação – $F_C$, consiste em um grau atribuído ao imóvel construído, conforme seu estado de conservação na data da atualização do cadastro imobiliário e será obtido através da Tabela VI do ANEXO II.

**§ 5.º -** O fator Obsolescência (Idade) da edificação – $F_O$, registrado nos dados do Cadastro Imobiliário será determinado pela soma dos anos de existência da edificação expressa na Tabela VI do ANEXO II.

**Continua...**

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
## GABINETE DO PREFEITO

**...continuação da Lei Complementar nº 142/2022.**

I – Os anos de existência da edificação serão contados à partir da data da concessão do *habite-se*.

a) Na inexistência do *habite-se*, os imóveis construídos com mais de 30 (trinta) anos que não tenham sofrido reforma, os proprietários ou responsáveis pelos mesmos, poderão apresentar laudo técnico devidamente documentado por profissional habilitado.

II – Os profissionais de que trata a alínea "a" do inciso I, consistem de:

a) Historiador, em se tratando de Imóveis Históricos tombados, bem como aqueles identificados como de interesse de preservação, na forma da legislação pertinente,

b) Engenheiro ou Arquiteto Urbanista, nos demais casos.

**§ 6.º -** Fator corretivo do subtipo de Edificação – $F_{ST}$, consiste em um grau atribuído ao imóvel de acordo com o tipo, posição, situação da construção e fachada e será obtido através da Tabela VI do ANEXO II.

**Art. 14 -** O imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, segundo o Registro Imobiliário, terá tantos lançamentos quantos forem essas unidades, rateando-se o valor venal do terreno pelo processo da fração ideal, de acordo com a NB 140 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, conforme a seguinte fórmula:

$$Fi = A1 / A2$$

Onde:
Fi = Coeficiente de Fração Ideal
A1 = Área da Unidade
A2 = Área Total Construída de Edificação

**Art. 15 -** 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 padrão predominante da construção, obtendo-se um único lançamento.

**Art. 16 -** A área total construída será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computadas as superfícies denominadas dependências em geral e terraços cobertos, desde que apresentem estrutura especial de moradia, trabalho ou lazer, de cada pavimento.

**Continua...**

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
## GABINETE DO PREFEITO

**...continuação da Lei Complementar nº 142/2022.**

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

**Art. 17 -** O valor unitário de construção será obtido pelo enquadramento das edificações em um dos tipos de construções, aplicando-se os componentes básicos das Tabelas IV e V, constante do ANEXO II desta Lei.

I - Para determinação do tipo/caracterização da construção, será considerada a destinação original independente de sua utilização atual.

II - O tipo/ caracterização da construção será obtido em função das características construtivas e de acabamento predominante no imóvel.

**Art. 18 -** Nos casos singulares de edificações particularmente valorizadas, quando da aplicação da metodologia ora estabelecida, possa conduzir a juízo do Município a um tratamento fiscal injusto ou inadequado, poderá ser adotado processo de avaliação mais recomendado, a critério da Comissão de Avaliação Imobiliária– COMAVI.

**Art. 19 -** Os fatores de correção objeto do Artigo 12, serão aplicados, simultaneamente, no que couberem ao valor unitário básico da edificação.

**Art. 20 -** A parte do terreno que exceder em 05 (cinco) vezes a área total construída fica sujeita à aplicação da alíquota prevista para terrenos não edificados.

**Art. 21 -** Aplicar-se-á o critério de arbitramento para apuração do valor venal do imóvel, quando o contribuinte ou responsável impedir o levantamento dos elementos necessários, ou se a edificação for encontrada fechada em 03 (três) visitas consecutivas do representante do Fisco Municipal.

**Art. 22 -** O Prefeito Municipal constituirá anualmente, uma Comissão de Avaliação Imobiliária - COMAVI, presidida por representante da Secretaria Municipal de Finanças, composta por no mínimo 05 (cinco) integrantes, sendo um presidente e demais membros, servidores públicos, com a finalidade de revisar a Planta Genérica de Valores Imobiliários - PGV, e atualizar as Tabelas de Preços constantes do ANEXO II, que aprovada por Lei, vigorará a partir do exercício seguinte ao da sua aprovação.

**Art. 23 -** O carnê para pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU deverá contemplar o demonstrativo do cálculo valor venal e

**Continua...**

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
## GABINETE DO PREFEITO

**...continuação da Lei Complementar nº 142/2022.**

alíquota do IPTU contendo todas as informações referentes ao terreno e a edificação se houver.

**Art. 24 -** As correções ou alterações do valor venal dos imóveis, para efeito de cobrança do IPTU serão feitas através de Planta Genérica de Valores – PGV / Mapa - ANEXO I, tabela de valores de metro quadrado de terreno - Tabela I e a tabela de preços do metro quadrado por tipo de Edificação - Tabela V do ANEXO II.

**Art. 25 -** O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, incidente sobre os imóveis, situados no Município de São Mateus, será calculado em razão do valor venal e do uso do imóvel, mediante aplicação dos seguintes descontos:

I - de 55% (cinquenta e cinco por cento) sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei, para o Exercício de 2022;
II - de 30% (trinta por cento) sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei, para o Exercício de 2023;

**Parágrafo Único -** Para os anos posteriores ao Exercício de 2023, não ocorrerá desconto sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei.

## CAPITULO II
## DAS ALÍQUOTAS

**Art. 26 -** A alíquota do Imposto Sobre a Propriedade Predial Urbana é de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento), e do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana é de 0,50% (cinquenta centésimos por cento).

**Art. 27 -** Sobre o valor venal do imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, aplicar-se-a alíquotas progressivas, conforme segue:

I – 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor venal do primeiro ano.
II – 3,0% (três por cento) sobre o valor venal no segundo ano.
III –6,0% (seis por cento) sobre o valor venal no terceiro ano.

**Continua...**

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
## GABINETE DO PREFEITO

**...continuação da Lei Complementar nº 142/2022.**

IV – 12,0% (doze por cento) sobre o valor venal no quarto ano.
V - 15,0% (quinze por cento) sobre o valor venal no quinto ano.

**§ 1.º -** As alíquotas progressivas, referidas neste artigo, somente tem aplicação em se tratando de imóveis situados em logradouros dotados de rede de água e energia elétrica, cessando sua aplicação após nele construída qualquer edificação, caso em que voltará a alíquota inicial.

**§ 2.º -** Os acréscimos progressivos referidos neste artigo serão aplicados a partir do exercício financeiro seguinte ao que esta lei entrar em vigor.

### CAPITULO III
### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 28 -** É considerado imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado para efeito de incidência do imposto, a existência de:
I – imóveis em construção até a data de sua ocupação;
II – imóveis em ruína ou de qualquer modo inadequados à utilização de qualquer natureza temporária;
III – Áreas excedentes de terrenos edificados, superiores a 05 (cinco) vezes a área da construção

**Art. 29 -** O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, por meio de Decreto do Prefeito Municipal, caso necessário para sua execução.

**Art. 30 -** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, e terá eficácia partir de 1º de janeiro 2022, revogadas as disposições em contrário, especialmente os Artigos 74 ao 79 da Lei nº 079, de 14 de dezembro de 1989 e a Lei Complementar nº 116, de 16 de dezembro de 2015.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Mateus, Estado do Espírito Santo, aos 24 (vinte e quatro) dia do mês de novembro (11) do ano de dois mil e vinte dois (2022).

**DANIEL SANTANA BARBOSA**
Prefeito Municipal

**Continua...**

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
## GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº 142/2022.

## ANEXO II

### TABELA I -Tabela de Valores do Metro Quadrado de Terreno

| ZONA | VALOR |
|---|---|
| 1 | R$ 435,00 |
| 2 | R$ 500,00 |
| 3 | R$ 280,00 |
| 4 | R$ 156,00 |
| 5 | R$ 90,00 |
| 6 | R$ 183,00 |
| 7 | R$ 429,00 |
| 8 | R$ 444,00 |
| 9 | R$ 500,00 |
| 10 | R$ 444,00 |
| 11 | R$ 500,00 |
| 12 | R$ 444,00 |
| 13 | R$ 424,00 |
| 14 | R$ 444,00 |
| 15 | R$ 519,00 |
| 16 | R$ 700,00 |
| 17 | R$ 444,00 |
| 18 | R$ 108,00 |
| 19 | R$ 122,00 |
| 20 | R$ 140,00 |
| 21 | R$ 164,00 |
| 22 | R$ 252,00 |
| 23 | R$ 256,00 |
| 24 | R$ 296,00 |
| 25 | R$ 333,00 |
| 26 | R$ 263,00 |
| 27 | R$ 164,00 |
| 28 | R$ 121,00 |
| 29 | R$ 236,00 |
| 30 | R$ 329,00 |
| 31 | R$ 236,00 |
| 32 | R$ 121,00 |
| 33 | R$ 164,00 |
| 34 | R$ 164,00 |
| 35 | R$ 128,00 |
| 36 | R$ 170,00 |
| 37 | R$ 200,00 |
| 38 | R$ 152,00 |
| 39 | R$ 182,00 |
| 40 | R$ 200,00 |
| 41 | R$ 250,00 |

| ZONA | VALOR |
|---|---|
| 42 | R$ 250,00 |
| 43 | R$ 182,00 |
| 44 | R$ 250,00 |
| 45 | R$ 59,00 |
| 46 | R$ 81,00 |
| 47 | R$ 167,00 |
| 48 | R$ 148,00 |
| 49 | R$ 176,00 |
| 50 | R$ 306,00 |
| 51 | R$ 289,00 |
| 52 | R$ 335,00 |
| 53 | R$ 211,00 |
| 54 | R$ 158,00 |
| 55 | R$ 105,00 |
| 56 | R$ 132,00 |
| 57 | R$ 333,00 |
| 58 | R$ 400,00 |
| 59 | R$ 316,00 |
| 60 | R$ 116,00 |
| 61 | R$ 289,00 |
| 62 | R$ 237,00 |
| 63 | R$ 368,00 |
| 64 | R$ 263,00 |
| 65 | R$ 289,00 |
| 66 | R$ 289,00 |
| 67 | R$ 368,00 |
| 68 | R$ 263,00 |
| 69 | R$ 263,00 |
| 70 | R$ 316,00 |
| 71 | R$ 263,00 |
| 72 | R$ 237,00 |
| 73 | R$ 526,00 |
| 74 | R$ 368,00 |
| 75 | R$ 316,00 |
| 76 | R$ 79,00 |
| 77 | R$ 526,00 |
| 78 | R$ 368,00 |
| 79 | R$ 526,00 |
| 80 | R$ 368,00 |
| 81 | R$ 368,00 |
| 82 | R$ 342,00 |

| ZONA | VALOR |
|---|---|
| 83 | R$ 368,00 |
| 84 | R$ 316,00 |
| 85 | R$ 214,00 |
| 86 | R$ 179,00 |
| 87 | R$ 200,00 |
| 88 | R$ 184,00 |
| 89 | R$ 350,00 |
| 90 | R$ 147,00 |
| 91 | R$ 163,00 |
| 92 | R$ 158,00 |
| 93 | R$ 105,00 |
| 94 | R$ 105,00 |
| 95 | R$ 121,00 |
| 96 | R$ 126,00 |
| 97 | R$ 750,00 |
| 98 | R$ 71,00 |
| 99 | R$ 75,00 |
| 100 | R$ 71,00 |
| 101 | R$ 121,00 |
| 102 | R$ 474,00 |
| 103 | R$ 289,00 |
| 104 | R$ 526,00 |
| 105 | R$ 289,00 |
| 106 | R$ 132,00 |
| 107 | R$ 316,00 |
| 108 | R$ 237,00 |
| 109 | R$ 237,00 |
| 110 | R$ 95,00 |
| 111 | R$ 84,00 |
| 112 | R$ 153,00 |
| 113 | R$ 132,00 |
| 114 | R$ 153,00 |
| 115 | R$ 116,00 |
| 116 | R$ 132,00 |
| 117 | R$ 121,00 |
| 118 | R$ 60,00 |
| 119 | R$ 105,00 |
| 120 | R$ 100,00 |
| 121 | R$ 79,00 |
| 122 | R$ 67,00 |
| 123 | R$ 132,00 |

| ZONA | VALOR |
|---|---|
| 124 | R$ 158,00 |
| 125 | R$ 147,00 |
| 126 | R$ 132,00 |
| 127 | R$ 132,00 |
| 128 | R$ 95,00 |
| 129 | R$ 156,00 |
| 130 | R$ 286,00 |
| 131 | R$ 395,00 |
| 132 | R$ 89,00 |
| 133 | R$ 118,00 |
| 134 | R$ 105,00 |
| 135 | R$ 113,00 |
| 136 | R$ 150,00 |
| 137 | R$ 56,00 |
| 138 | R$ 47,00 |
| 139 | R$ 47,00 |
| 140 | R$ 56,00 |
| 141 | R$ 61,00 |
| 142 | R$ 47,00 |
| 143 | R$ 56,00 |
| 144 | R$ 47,00 |
| 145 | R$ 61,00 |
| 146 | R$ 72,00 |
| 147 | R$ 71,00 |
| 148 | R$ 71,00 |
| 149 | R$ 200,00 |
| 150 | R$ 111,00 |
| 151 | R$ 111,00 |
| 152 | R$ 200,00 |
| 153 | R$ 211,00 |
| 154 | R$ 133,00 |
| 155 | R$ 133,00 |
| 156 | R$ 171,00 |
| 157 | R$ 85,00 |
| 158 | R$ 222,00 |
| 159 | R$ 71,00 |
| 160 | R$ 71,00 |
| 161 | R$ 71,00 |
| 162 | R$ 125,00 |
| 163 | R$ 125,00 |
| 164 | R$ 125,00 |

Continua...

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
## GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº 142/2022.

## ANEXO II

### TABELA II - Tabelas de Fatores de Valorização ou Depreciação de Terreno

| TOPOGRAFIA - $F_T$ | FATOR |
|---|---|
| Plano | 1,00 |
| Aclive | 0,90 |
| Declive | 0,70 |
| Irregular | 0,80 |

| PEDOLOGIA - $F_P$ | FATOR |
|---|---|
| Alagado | 0,60 |
| Inundável | 0,70 |
| Rochoso | 0,80 |
| Normal | 1,00 |
| Arenoso | 0,90 |
| Combinação Demais | 0,80 |

| SITUAÇÃO - $F_S$ | FATOR |
|---|---|
| Esquina/Duas Frentes | 1,10 |
| Uma Frente | 1,00 |
| Encravado/Vila | 0,80 |

| LIMITAÇÃO - $F_L$ | FATOR |
|---|---|
| Com Muro | 0,90 |
| Sem Muro | 1,00 |

| MELHORAMENTOS - $F_{MP}$ | FATOR |
|---|---|
| Água | 0,15 |
| Esgoto Sanitário | 0,10 |
| Luz Pública | 0,05 |
| Luz Domiciliar | 0,15 |
| Guias Sarjetas | 0,10 |
| Pavimentação | 0,30 |
| Telefone | 0,05 |

### TABELA III - Fator de Gleba

| GLEBA - $F_G$ | | FATOR |
|---|---|---|
| >1.000 | <=2.500 | 0,95 |
| >2.500 | <=5.000 | 0,90 |
| >5.000 | <=10.000 | 0,85 |
| >10.000 | <=20.000 | 0,80 |
| >20.000 | <=40.000 | 0,75 |
| >40.000 | | 0,70 |

Continua...

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
## GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº 142/2022.

## ANEXO II
### TABELA IV - Tabela de Indices de Pontos por Caracteristicas da Edificação

| INDICE DE PONTOS POR CARACTERISTICAS DE TIPOS DE CONSTRUÇÃO | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ITEM | CONSTRUÇÃO | TIPO 1 CASA/SOBRADO | TIPO 2 APARTAMENTO | TIPO 3 LOJA | TIPO 4 GALPÃO | TIPO 5 INDUSTRIA | TIPO 6 TELHEIRO | TIPO 7 ESPECIAL |
| 1- REVEST. EXTERNO | SEM | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | EMBOÇO/REBOCO | 5 | 5 | 20 | 0 | 8 | 0 | 16 |
| | ÓLEO | 19 | 16 | 23 | 15 | 11 | 0 | 18 |
| | CAIAÇÃO | 5 | 5 | 21 | 12 | 10 | 0 | 20 |
| | MADEIRA | 21 | 19 | 26 | 19 | 12 | 0 | 22 |
| | CERÂMICA | 21 | 19 | 27 | 19 | 13 | 0 | 23 |
| | ESPECIAL | 27 | 24 | 28 | 21 | 15 | 0 | 25 |
| 2- PISO | TERRA BATIDA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | CIMENTO | 3 | 3 | 20 | 14 | 12 | 10 | 10 |
| | CERÂMICA/MOSAICO | 8 | 9 | 25 | 18 | 16 | 20 | 20 |
| | TÁBUAS | 4 | 7 | 25 | 16 | 14 | 15 | 19 |
| | TACO | 8 | 9 | 25 | 18 | 15 | 20 | 20 |
| | MATERIAL PLASTICO | 18 | 18 | 26 | 19 | 16 | 27 | 20 |
| | ESPECIAL | 19 | 19 | 27 | 21 | 19 | 29 | 20 |
| 3 - FORRO | INEXISTENTE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | MADEIRA | 2 | 3 | 2 | 4 | 4 | 2 | 3 |
| | ESTUQUE/ GESSO | 3 | 4 | 3 | 5 | 3 | 3 | 3 |
| | LAJE | 3 | 4 | 3 | 5 | 5 | 3 | 3 |
| | CHAPAS | 3 | 4 | 3 | 5 | 3 | 3 | 3 |
| | PVC | 3 | 3 | 2 | 4 | 3 | 3 | 3 |
| 4- COBERTURA | PALHA/ZINCO/CAVACO | 1 | 0 | 0 | 3 | 0 | 4 | 0 |
| | FIBROCIMENTO | 5 | 2 | 3 | 11 | 10 | 20 | 3 |
| | TELHA CERÂMICA | 3 | 2 | 3 | 9 | 8 | 15 | 3 |
| | LAJE | 7 | 3 | 4 | 13 | 11 | 28 | 3 |
| | ESPECIAL | 9 | 4 | 4 | 16 | 14 | 35 | 3 |
| 7- INS. SANIT. | INEXISTENTE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | EXTERNA | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | INTERNA SIMPLES | 3 | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | INTERNA COMPLETA | 4 | 4 | 2 | 2 | 1 | 2 | 2 |
| | MAIS DE 1 INTERNA | 5 | 5 | 3 | 2 | 3 | 2 | 2 |
| 1- ESTRUTURA | CONCRETO | 23 | 28 | 24 | 30 | 36 | 12 | 26 |
| | ALVENARIA | 10 | 15 | 20 | 20 | 30 | 8 | 22 |
| | MADEIRA | 3 | 18 | 10 | 10 | 20 | 4 | 10 |
| | METÁLICA | 25 | 30 | 25 | 30 | 35 | 12 | 30 |
| 6- INS. ELÉ | INEXISTENTE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | APARENTE | 6 | 7 | 7 | 3 | 6 | 9 | 15 |
| | EMBUTIDA | 12 | 14 | 10 | 5 | 8 | 19 | 17 |

Continua...

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS
## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
## GABINETE DO PREFEITO

...continuação da Lei Complementar nº 142/2022.

**ANEXO II**

**TABELA V - Tabela do Valor do metro quadrado por Tipo de Edificação**

| VALOR DO METRO QUADRADO DE EDIFICAÇÃO - Vm²E | |
|---|---|
| **Tipo/ Caracterização** | **Valor - R$** |
| 1- Casa/ Sobrado | **1.125,00** |
| 2- Apartamento | **1.040,00** |
| 3 - Loja | **870,00** |
| 4 - Galpão | **520,00** |
| 5 - Indústria | **480,00** |
| 6 - Telheiro | **300,00** |
| 7 - Especial | **1.380,00** |

**TABELA VI - Tabelas de Fatores de Valorização ou Depreciação da Edificação - $F_{ST}$ / $F_O$**

| Caracterização | Posição | Sit. Construção | Fachada | Fator |
|---|---|---|---|---|
| Casa / Sobrado | Isolada | Frente | Alinhada | 0,90 |
| | | | Recuada | 1,00 |
| | | Fundos | | 0,80 |
| | Geminada | Frente | Alinhada | 0,70 |
| | | | Recuada | 0,80 |
| | | Fundos | | 0,60 |
| | Superposta | Frente | Alinhada | 0,80 |
| | | | Recuada | 0,90 |
| | | Fundos | | 0,70 |
| | Conjugada | Frente | Alinhada | 0,80 |
| | | | Recuada | 0,90 |
| | | Fundos | | 0,70 |
| Apartamento | - | Frente | | 1,00 |
| | - | Fundos | | 0,90 |
| Loja<br>Telheiro<br>Galpão<br>Industria<br>Especial | Qualquer | | | 1,00 |

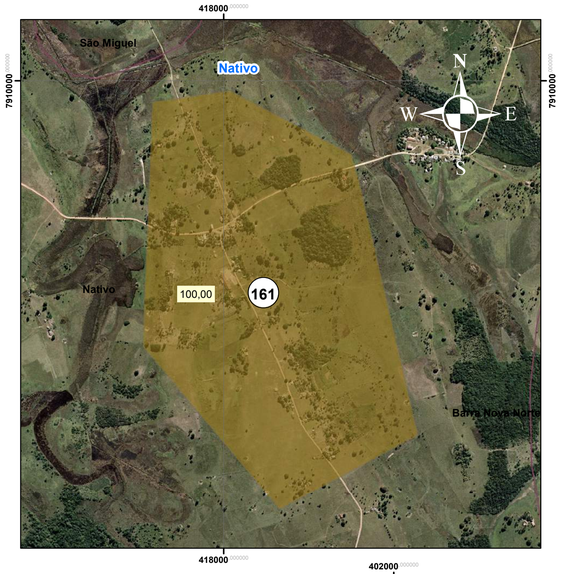
| OBSOLESCENCIA* - $F_O$ | FATOR |
|---|---|
| 0 a 5 anos | 1,00 |
| 6 a 10 anos | 0,95 |
| 11 a 20 anos | 0,90 |
| 21 a 30 | 0,85 |
| mais de 30 anos | 0,80 |

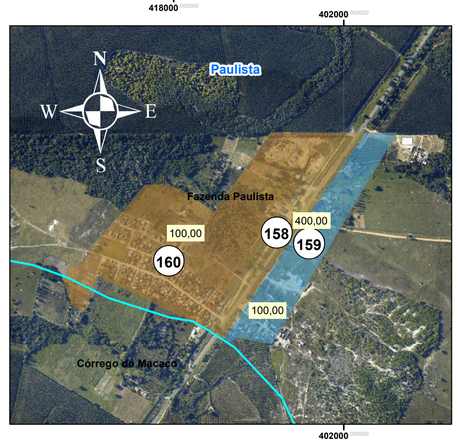
| CONSERVAÇÃO - $F_C$ | FATOR |
|---|---|
| Novo/ Otima | 1,00 |
| Bom | 0,90 |
| Regular | 0,80 |
| Mau | 0,60 |

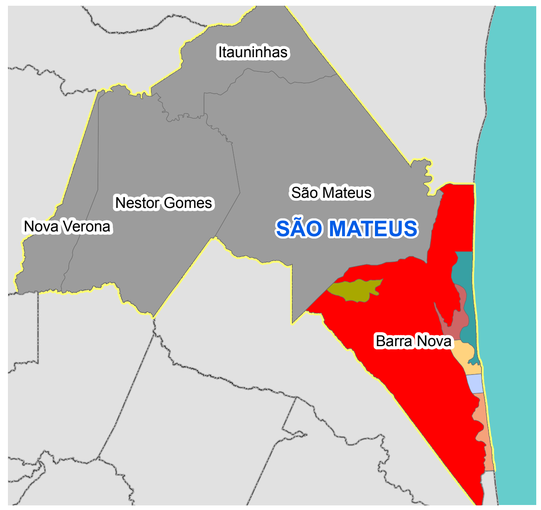
**TABELA VII - Fator de Correção para Terraço**

| TERRAÇO* - $F_{CT}$ | |
|---|---|
| Variação do $C_{AT}$ | FATOR |
| Até 30 | 0,50 |
| De 31 à 50 | 0,55 |
| De 51 à 80 | 0,60 |
| Acima de 80 | 0,65 |
| * Esta tabela somente será aplicada à áreas de terraço de imóvel tipo Casa/ Sobrado | |




**COMUNIDADES**

- Barra Nova Norte
- Barra Nova Sul
- Campo Grande
- Paulista
- Nativo
- Urussuquara







**LEGENDA**

- BAIRROS
- DISTRITOS
- 00 — Nº DA ZONA DE VALOR - ZV

0 0,1 0,2 0,4 0,6 0,8 Km

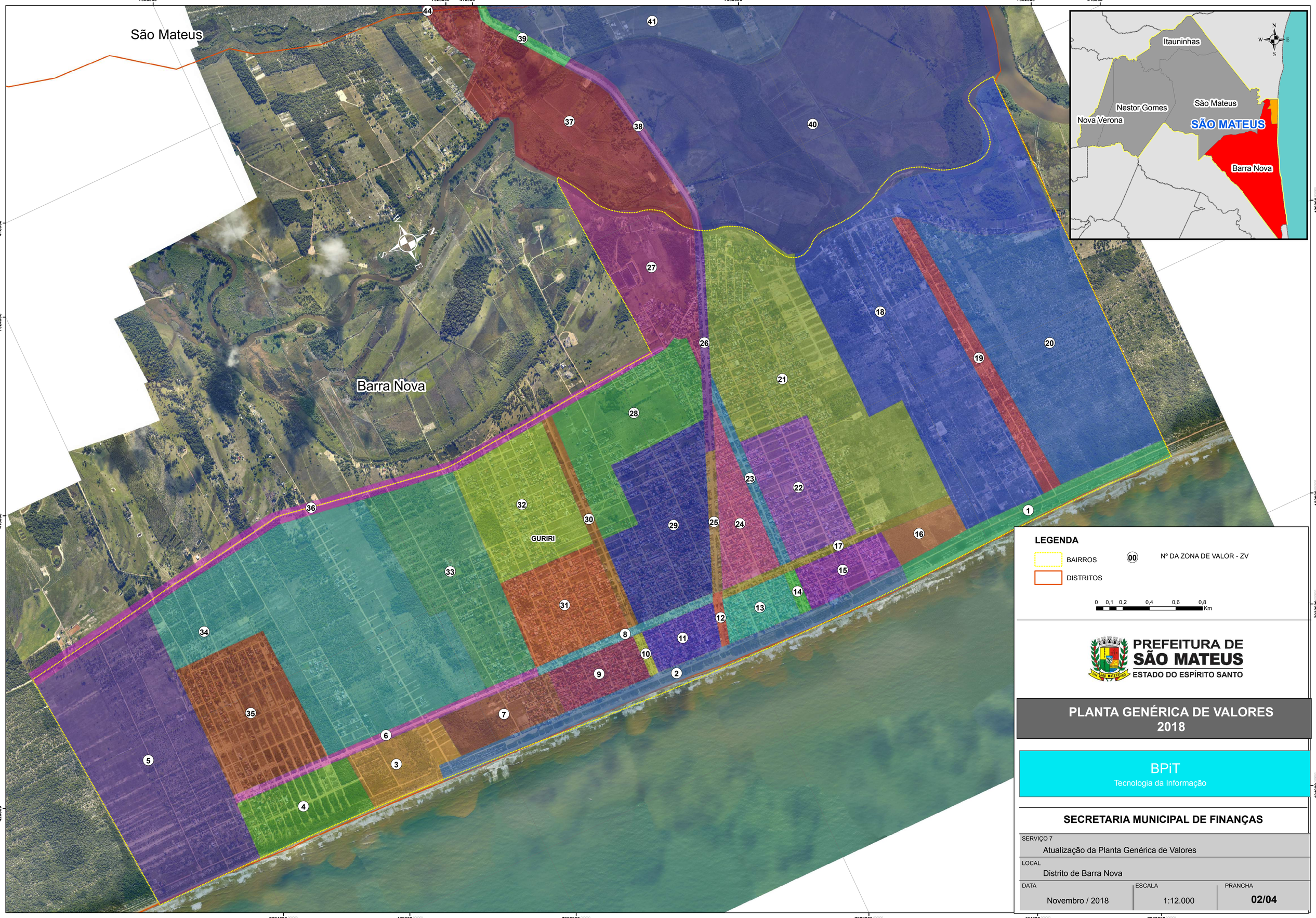
PREFEITURA DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

# PLANTA GENÉRICA DE VALORES 2018

BPiT
Tecnologia da Informação

## SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

| | | |
|---|---|---|
| SERVIÇO 7<br>Atualização da Planta Genérica de Valores | | |
| LOCAL<br>Distrito de Barra Nova | | |
| DATA<br>Novembro / 2018 | ESCALA<br>1:12.000 | PRANCHA<br>**04/04** |




**LEGENDA**

BAIRROS

DISTRITOS

00 Nº DA ZONA DE VALOR - ZV

0 0,1 0,2 0,4 0,6 0,8 Km

PREFEITURA DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

# PLANTA GENÉRICA DE VALORES 2018

BPiT
Tecnologia da Informação

## SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

SERVIÇO 7
Atualização da Planta Genérica de Valores

LOCAL
Distrito de Barra Nova

| DATA | ESCALA | PRANCHA |
|---|---|---|
| Novembro / 2018 | 1:12.000 | **02/04** |

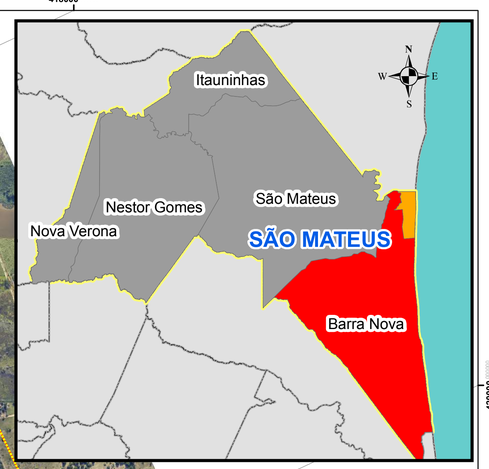
7926000 7928000 416000 7930000 7932000 418000

São Mateus

Barra Nova

GURIRI

ANTONIO ALVES DE AGUIAR
CAJUEIRO
PORTAL DO SOL
PRAIA DE GURIRI
ILHA DE GURIRI I
JOSÉ AMORIM
JARDIM DAS ORQUIDEAS / SANTA TEREZA
VALE DO AMOZONAS
FLOR PAN
FLOR DA ILHA
SANTA JULIA
RESIDENCIAL PARQUE SAMIRA
JARDIM DAS CAIÇARAS
RESIDENCIAL EVIDENCIA
ILHA DO OITIZEIRO
JARDIM DAS ACACIAS
PARQUE DOS ALBATROZES
PARQUE RESIDENCIAL OITIZEIRO
SOL POENTE
MELHORINI RESIDENCIAL PARQUE
LOTEAMENTO CENTRAL
MORADA DA ILHA
JOÃO DE BARRO
CAIXA ECONOMICA FEDERAL
PRAIANO
MAR ABERTO
SOL POENTE
ALBA FIGUEREDO
MORADA DO SOL
BALNEARIO DE GURIRI
VERÃO VERMELHO
MORADA DO SOL
RESIDENCIAL BOM JESUS
BOSQUE DA PRAIA




**LEGENDA**

LOTEAMNETOS | BAIRROS | DISTRITOS

0 0,1 0,2 0,4 0,6 0,8 Km

PREFEITURA DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

# PLANTA GENÉRICA DE VALORES 2018

BPiT
Tecnologia da Informação

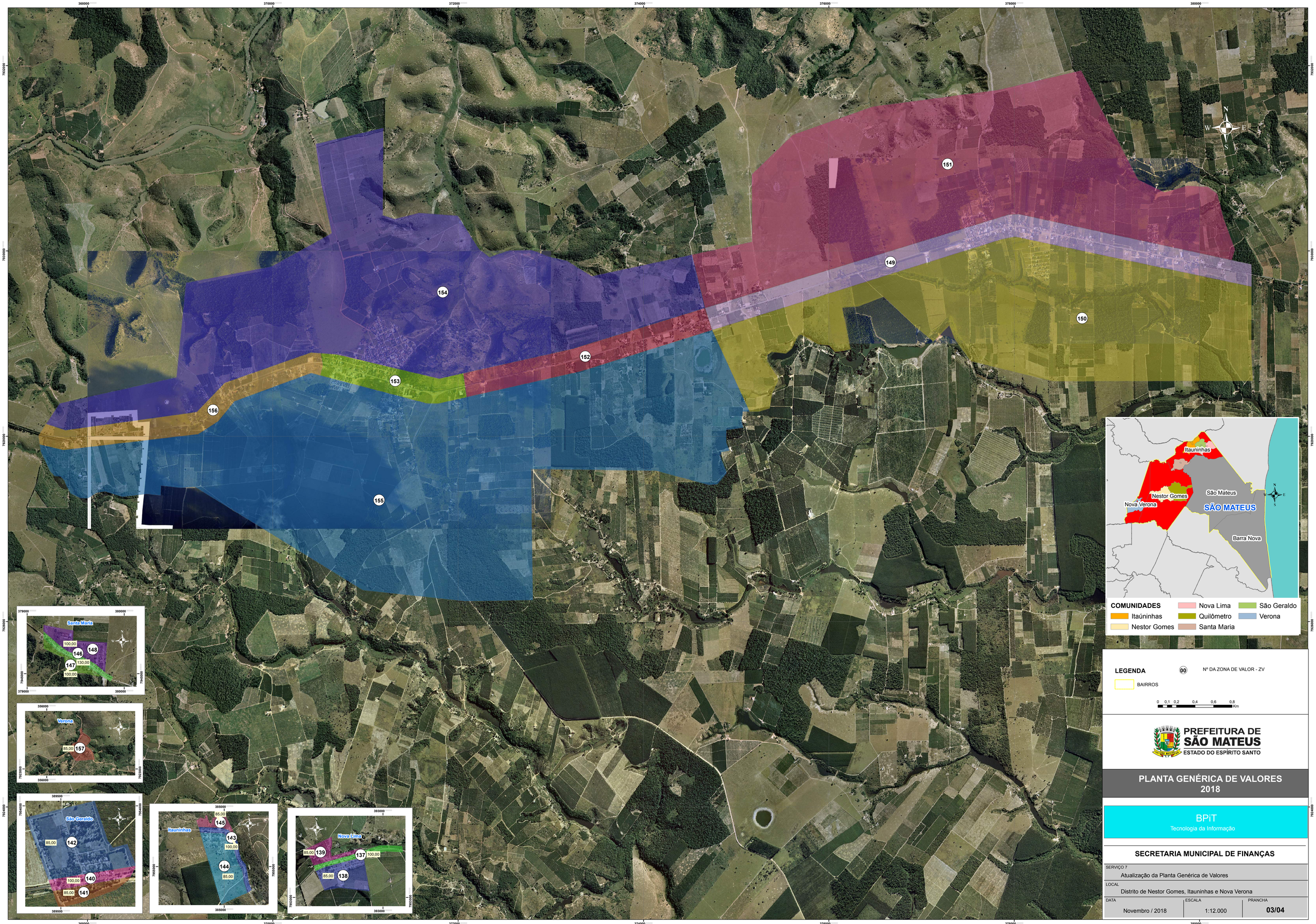
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**

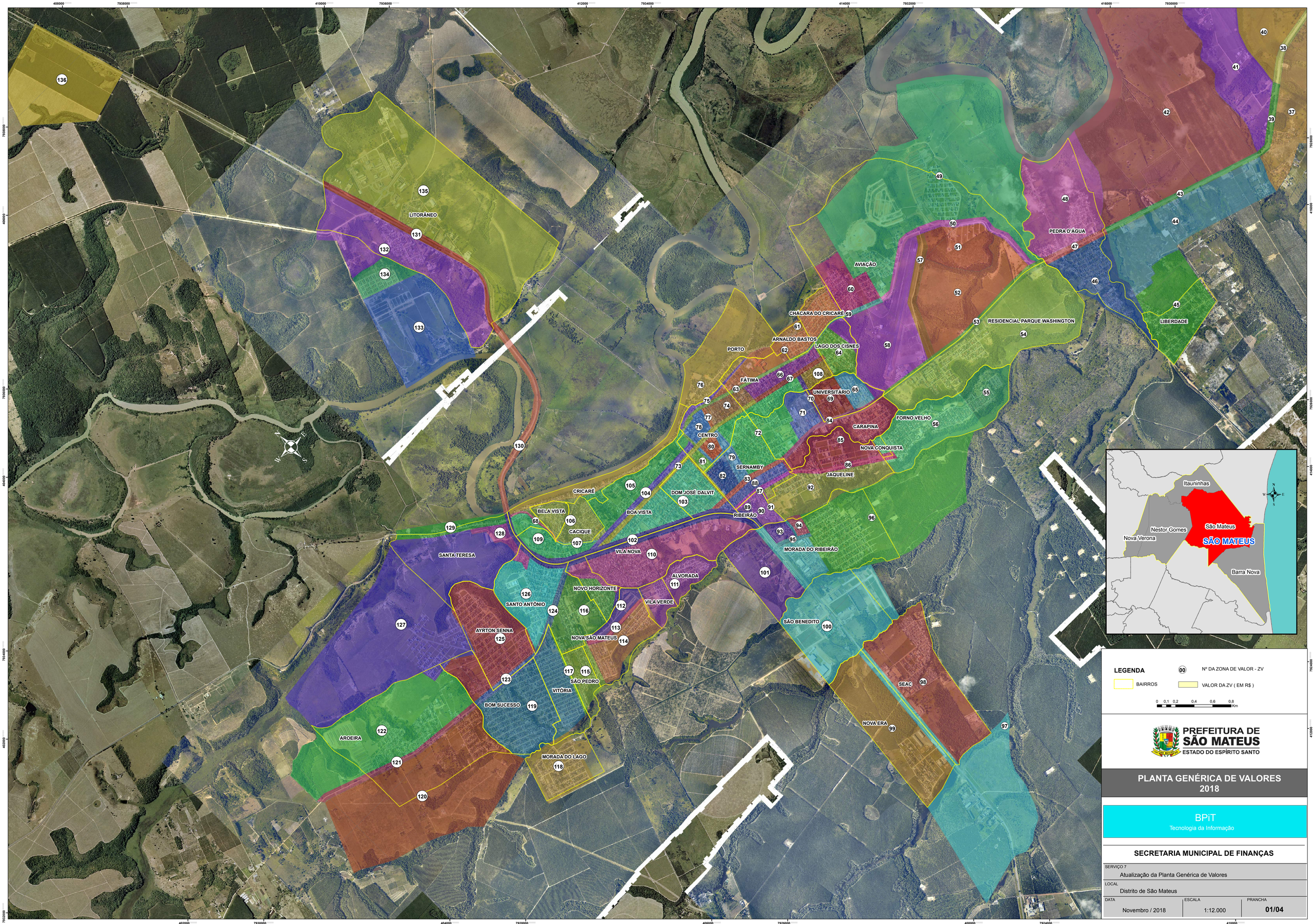
Delimitação de Loteamentos do Bairro Guriri

LOCAL
Distrito de Barra Nova

| DATA | ESCALA | PRANCHA |
|---|---|---|
| Novembro / 2018 | 1:12.000 | **01/01** |

7924000 422000 7926000 7928000 424000 7930000


368000
370000
372000
374000
376000
378000
380000
7932000
7930000
7928000
N
W
E
S
151
149
150
154
152
153
156
155
Santa Maria
100,00
146
148
147
130,00
100,00
Verona
85,00
157
São Geraldo
85,00
142
100,00
140
85,00
141
Itauninhas
85,00
145
143
100,00
144
85,00
Nova Lima
85,00
139
137
100,00
85,00
138
Itauninhas
Nestor Gomes
Nova Verona
São Mateus
SÃO MATEUS
Barra Nova
COMUNIDADES
Itaúninhas
Nestor Gomes
Nova Lima
Quilômetro
Santa Maria
São Geraldo
Verona
LEGENDA
00
Nº DA ZONA DE VALOR - ZV
BAIRROS
0 0,1 0,2 0,4 0,6 0,8
Km
PREFEITURA DE
SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PLANTA GENÉRICA DE VALORES
2018
BPiT
Tecnologia da Informação
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
SERVIÇO 7
Atualização da Planta Genérica de Valores
LOCAL
Distrito de Nestor Gomes, Itauninhas e Nova Verona
DATA
Novembro / 2018
ESCALA
1:12.000
PRANCHA
03/04




**LEGENDA**

00 Nº DA ZONA DE VALOR - ZV

BAIRROS

VALOR DA ZV ( EM R$ )

0 0,1 0,2 0,4 0,6 0,8 Km

PREFEITURA DE SÃO MATEUS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

# PLANTA GENÉRICA DE VALORES 2018

BPiT
Tecnologia da Informação

## SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

| | | | |
|---|---|---|---|
| SERVIÇO 7 | | | |
| Atualização da Planta Genérica de Valores | | | |
| LOCAL | | | |
| Distrito de São Mateus | | | |
| DATA | ESCALA | PRANCHA | |
| Novembro / 2018 | 1:12.000 | **01/04** | |