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

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 007/2018

APROVA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DE TERRENOS E A TABELA DE PREÇOS DE CONSTRUÇÃO DE IMOVEIS, PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL, BASE DE CALCULO 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. 1º - 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, e 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 das Características da Edificação";

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

f) Tabelas VI e VII, - "Tabela de Fatores de Valorização Depreciação da Edificação" ;

SEÇÃO I
BASE DE CALCULO

Continua...

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

...continuação do Projeto de Lei n°.007/2018.

Art. 2° - 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. 3° - 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. 4° - 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 do Projeto de Lei n°.007/2018.

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 trata 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. 5° - 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. 6° - 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. 7° - 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. 8° - O valor unitário em metro quadrado de terreno de que trata a Tabela I do NEXO 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 - FMP, estabelecido pela Tabela II, do ANEXO II, desta Lei.

Continua...

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

...continuação do Projeto de Lei n°.007/2018.

§ 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. 9° - 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.

I. 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 designada pelo Município de São Mateus.

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 do Projeto de Lei n°.007/2018.

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 a 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 do Projeto de Lei nº.007/2018.

I – Os anos de existência da edificação será contado 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 quanto 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 do Projeto de Lei n°.007/2018.

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 11, 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 pelo Secretário Municipal de Finanças, composta por 05 (cinco) integrantes, sendo um presidente e quatro 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 alíquota do IPTU contendo todas as informações referentes ao terreno e a edificação se houver.

Continua...

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

...continuação do Projeto de Lei n°.007/2018.

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 de metro quadrado de construção - 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 2019;
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 2020;

Parágrafo Único - Para os anos posteriores ao Exercício de 2020, 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.
IV – 12,0% (doze por cento) sobre o valor venal no quinto ano.

Continua...

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

...continuação do Projeto de Lei n°.007/2018.

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 1° de janeiro 2019, revogadas as disposições em contrário, especialmente os Artigos 74 ao 79 da Lei n° 079 de 14 de dezembro de 1989 e a Lei Complementar 116 de 16 de dezembro de 2015.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Mateus, Estado do Espírito Santo, aos 29 (vinte e nove) dias do mês de novembro (11) do ano de dois mil e dezoito (2018).

DANIEL SANTANA BARBOSA
Prefeito Municipal

Continua...

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

...continuação do Projeto de Lei n°.007/2018.

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 do Projeto de Lei n°.007/2018.

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 do Projeto de Lei n°.007/2018.

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. ELE	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 do Projeto de Lei n°.007/2018.

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 Telheiro Galpão Industria 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	

Continua...

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

...continuação do Projeto de Lei n°.007/2018.

MENSAGEM E JUSTIFICATIVA

São Mateus/ES, 29 de novembro de 2018.

Senhor Presidente,
Nobres Edis,

Temos a elevada honra de encaminhar a essa Egrégia Casa Legislativa, o incluso **Projeto de Lei n° 007/2018**, que "APROVA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DE TERRENOS E A TABELA DE PREÇOS DE CONSTRUÇÃO DE IMOVEIS, PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL, BASE DE CALCULO DO IPTU; E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

A Planta Genérica de Valores vigente no Município foi elaborada há cerca de 15 (quinze) anos, apresentando-se hoje sem a mesma uniformidade de quando foi elaborada.

Neste período, a Planta Genérica de Valores-PGV foi simplesmente atualizada anualmente de acordo com os índices de correção monetária, desprezando-se os demais aspectos relevantes, tais como: diferentes valorizações dos bairros, tendências de mercado, melhoramentos públicos e outros. Como consequência, a tributação foi e vem perdendo a cada exercício fiscal, sua uniformidade, passando a incidir sobre valores que já não refletem as reais condições do mercado imobiliário, acarretando distorções, perdas receita e injustiças na tributação.

A necessidade de revisão e adequação da planta genérica de valores de terrenos e da tabela de preços de construção de imóveis, para determinação do valor venal foi objeto de auditoria do Tribunal de Contas do Estado do Espirito Santo, nos autos do processo TC n° 5022/2016-9, no qual ao final foi determinado ao Município de São Mateus a apresentação e cumprimento de Plano de Ação Tributário.

Em atendimento a determinação do TCEES foi apresentado plano de ação tributário o qual econtra-se em adamento.

Continua...

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

...continuação do Projeto de Lei n°.007/2018.

Desta feita, o presente projeto de lei tem como intuito a necessária revisão e atualização do PGV, bem como cumprimento a plano de ação recomendado pelo Tribunal de Contas do Estado do Espirito Santo.

Além de constituir uma necessidade legal, preconizada pelo Ministério das Cidades:

> *"Art. 30 Recomenda-se que o resultado final da avaliação retrate a real situação dos valores dos imóveis no mercado, permitindo o fortalecimento da arrecadação local dos tributos imobiliários e a promoção da justiça fiscal e social, com o tratamento isonômico dos contribuintes.*
>
> *§ 1° A atividade de avaliação dos imóveis e a necessidade de manter os seus valores atualizados cabe aos administradores municipais.*
>
> *§ 2° Para manter atualizada a base de cálculo do IPTU e demais tributos imobiliários recomenda-se que o ciclo de avaliação dos imóveis seja de, no máximo, 4 (quatro) anos.*
>
> *§ 3° Para Municípios com população até 20.000 habitantes e em que não ocorra evidência de variação significativa nos valores dos imóveis, comprovada por meio de relatórios e pareceres técnicos, a avaliação de imóveis poderá ser dispensada no período de um ciclo, desde que observado o limite máximo de 8 (oito) anos. "*
>
> PORTARIA N° 511, DE 7 DE DEZEMBRO DE 2009

Vale ressaltar que os estudos desenvolvidos pela empresa de consultoria e aprovados pela Comissão de Avaliação Imobiliária – COMAVI, visaram propiciar uniformidade e homogeneidade a valores unitários de terrenos e de construção, de forma a fornecer as bases corretas para o cálculo do valor venal dos imóveis para o Exercício de 2019, de maneira a eliminar as distorções hoje existentes no lançamento dos Tributos Imobiliários.

Estes estudos, por sua vez, foram realizados com base nos preços reais de mercado imobiliário, obtidos através de uma pesquisa prévia, realizada no período de agosto a outubro de 2018, bem como, no conhecimento específico de cada membro da COMAVI sobre a realidade do mercado imobiliário e das características físico territoriais do municio.

A atualização da Planta Genérica de Valores contou para esse trabalho com a assessoria técnica e consultoria da empresa BPiT, tendo os trabalhos

Continua...

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

...continuação do Projeto de Lei n°.007/2018.

sido iniciados em 14/08/2018 com a apresentação da metodologia e os critérios de avaliação imobiliária para terrenos e edificações propostos pela empresa, os quais foram aprovados por esta Comissão de técnicos da PMSM.

Observado as técnicas de engenharia de avaliação, a empresa BPiT na data de 29/08/2018 com a participação dos integrantes da Comissão constituída por técnicos da PMSM iniciou os trabalhos de atualização da PGV pela definição das Zonas de Homogêneas - ZH, considerando entre outros fatores os polos de valorização principais e secundários em cada Bairro da cidade , bem como, o uso e ocupação do solo predominante, a presença de melhoramentos públicos, características sócio econômicas a serem adotadas na pesquisa imobiliária para posterior definição dos valores de metro quadrado de terrenos pela COMAVI.

A Comissão de Avaliação Imobiliária – COMAVI, foi constituída oficialmente pela Portaria n° 249/2018 de 23/08/2018, tendo iniciado seus trabalhos em 24 de agosto de 2018, com a definição dos valores de metro quadrado de terrenos – Vm²T e revisão de ZH's.

Os valores básicos das edificações, por sua vez, foram obtidos em função dos custos de reprodução correntes na construção civil, tendo por fonte, dados fornecidos pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espirito Santo – SINDUSCON/ES.

Por ocasião da apresentação das simulações de carga tributária, foi possível constatar que o Projeto da Planta de Valores ora em processo final de aprovação, passou a refletir um grau de aproximação com o valor real de mercado, além de demonstrar a grande defasagem do cálculo do valor venal dos imóveis praticados atualmente no Município de São Mateus.

Observa-se que a tabela final correspondente ao valor do metro quadrado por tipo de edificação residencial, comercial e industrial, apresentada pela empresa de consultoria, representou em média 65% dos valores da tabela publicada pelo SINDUSCON-ES para o mês de agosto de 2018.

Observa-se também que o Projeto de Lei ora elaborado, propõe redução das alíquotas para cobrança do imposto predial de 0,75% para 0,25% e para o imposto territorial 1,50% para 0,50%, bem como propõe aplicação de descontos sobre o IPTU incidente sobre imóveis prediais e territoriais de 65% para o exercício de 2019; de 55% para o exercício de 2020; e de 30% para o exercício de 2021.

Concluídos os trabalhos, a Comissão entende que a aplicação dos valores ora estabelecidos, contribuirá para a consolidação da justiça fiscal, bem como, de sua aplicação conjunta com a nova sistemática de Avaliação Imobiliária proposta.

Continua...

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

...continuação do Projeto de Lei nº.007/2018.

Casa de Leis para o que o Projeto de Lei seja apreciado e discutido em regime de **"URGÊNCIA URGENTÍSSIMA"**, de acordo com o parágrafo 2º do art. 50 da Lei Municipal 001, de 05 de abril de 1990 – Lei Orgânica Municipal, por se tratar de matéria de relevante interesse público.

Aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência os protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

DANIEL SANTANA BARBOSA
Prefeito Municipal