

Nelson Portela
Prefeito

Jilmar Novaes
Vice-prefeito

Neandro Pereira
Secretário de Governo

Lindoício Júnior
Procurador Jurídico do
Município

**Washington de
Novaes**
Secretário de
Administração e Finanças

Elias dos Anjos
Secretário de
Planejamento

Edmundo Novaes
Secretário de
Desenvolvimento,
Agricultura e Meio
Ambiente

Benito Brazil
Secretário de Saúde

Leila Colangeli
Secretária de
Desenvolvimento Social

Regivânia Fonseca
Secretária de Educação,
Cultura, Esporte e Lazer

Caio Pizzani
Secretário de
Infraestrutura



LEI Nº 758/2025

***FICA INSTITUÍDA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES - PGV
DOS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE MARACÁS, ALTERA O
CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.***

CAPÍTULO 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 Maracás - BA, 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.

CAPÍTULO 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.

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 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 Maracás integrante desta Lei, sendo determinado pela seguinte fórmula:

$$VVI = VVT + VVE$$

Onde:

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACÁS

PRAÇA RUI BARBOSA, 705, CENTRO - CEP: 45360 000 - TEL: 3533-2121
prefeitura@maracas.ba.gov.br - www.maracas.ba.gov.br

Nelson Portela
Prefeito

Jilmar Novaes
Vice-prefeito

Neandro Pereira
Secretário de Governo

Lindoício Júnior
Procurador Jurídico do
Município

**Washington de
Novaes**
Secretário de
Administração e Finanças

Elias dos Anjos
Secretário de
Planejamento

Edmundo Novaes
Secretário de
Desenvolvimento,
Agricultura e Meio
Ambiente

Benito Brazil
Secretário de Saúde

Leila Colangeli
Secretária de
Desenvolvimento Social

Regivânia Fonseca
Secretária de Educação,
Cultura, Esporte e Lazer

Caio Pizzani
Secretário de
Infraestrutura



VVI = Valor Venal do Imóvel
VVT = Valor Venal do Terreno
VVE = Valor Venal da Edificação

CAPÍTULO 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:

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

Onde:

VVT = Valor Venal do Terreno

AT = Área do Terreno

VFL = Valor do Fator de Localização

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.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACÁS

PRAÇA RUI BARBOSA, 705, CENTRO - CEP: 45360 000 - TEL: 3533-2121
prefeitura@maracas.ba.gov.br - www.maracas.ba.gov.br

Nelson Portela
Prefeito

Jilmar Novaes
Vice-prefeito

Neandro Pereira
Secretário de Governo

Lindoício Júnior
Procurador Jurídico do
Município

**Washington de
Novaes**
Secretário de
Administração e Finanças

Elias dos Anjos
Secretário de
Planejamento

Edmundo Novaes
Secretário de
Desenvolvimento,
Agricultura e Meio
Ambiente

Benito Brazil
Secretário de Saúde

Leila Colangeli
Secretária de
Desenvolvimento Social

Regivânia Fonseca
Secretária de Educação,
Cultura, Esporte e Lazer

Caio Pizzani
Secretário de
Infraestrutura



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).

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 do 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 2, se os imóveis se situarem na sede do Município.
b) será adotado o fator 3, se os imóveis situarem no interior do Distrito Sede.

CAPÍTULO IV

DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACÁS

PRAÇA RUI BARBOSA, 705, CENTRO - CEP: 45360 000 - TEL: 3533-2121
prefeitura@maracas.ba.gov.br - www.maracas.ba.gov.br



Nelson Portela
Prefeito

Jilmar Novaes
Vice-prefeito

Neandro Pereira
Secretário de Governo

Lindoício Júnior
Procurador Jurídico do
Município

**Washington de
Novaes**
Secretário de
Administração e Finanças

Elias dos Anjos
Secretário de
Planejamento

Edmundo Novaes
Secretário de
Desenvolvimento,
Agricultura e Meio
Ambiente

Benito Brazil
Secretário de Saúde

Leila Colangeli
Secretária de
Desenvolvimento Social

Regivânia Fonseca
Secretária de Educação,
Cultura, Esporte e Lazer

Caio Pizzani
Secretário de
Infraestrutura



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:

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

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:

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

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:

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACÁS

PRAÇA RUI BARBOSA, 705, CENTRO - CEP: 45360 000 - TEL: 3533-2121
prefeitura@maracas.ba.gov.br - www.maracas.ba.gov.br

Nelson Portela
Prefeito

Jilmar Novaes
Vice-prefeito

Neandro Pereira
Secretário de Governo

Lindoício Júnior
Procurador Jurídico do
Município

**Washington de
Novaes**
Secretário de
Administração e Finanças

Elias dos Anjos
Secretário de
Planejamento

Edmundo Novaes
Secretário de
Desenvolvimento,
Agricultura e Meio
Ambiente

Benito Brazil
Secretário de Saúde

Leila Colangeli
Secretária de
Desenvolvimento Social

Regivânia Fonseca
Secretária de Educação,
Cultura, Esporte e Lazer

Caio Pizzani
Secretário de
Infraestrutura



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

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 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.

CAPÍTULO V

DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Art. 15. O Órgão Fazendário Municipal poderá constituir 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 Administração e 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

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACÁS

PRAÇA RUI BARBOSA, 705, CENTRO - CEP: 45360 000 - TEL: 3533-2121
prefeitura@maracas.ba.gov.br - www.maracas.ba.gov.br

Nelson Portela
Prefeito

Jilmar Novaes
Vice-prefeito

Neandro Pereira
Secretário de Governo

Lindoício Júnior
Procurador Jurídico do
Município

**Washington de
Novaes**
Secretário de
Administração e Finanças

Elias dos Anjos
Secretário de
Planejamento

Edmundo Novaes
Secretário de
Desenvolvimento,
Agricultura e Meio
Ambiente

Benito Brazil
Secretário de Saúde

Leila Colangeli
Secretária de
Desenvolvimento Social

Regivânia Fonseca
Secretária de Educação,
Cultura, Esporte e Lazer

Caio Pizzani
Secretário de
Infraestrutura



Logradouros do Município do ANEXO II, que vigorará a partir do exercício seguinte da aprovação desta Lei.

CAPÍTULO 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.

Art. 17. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, incidente sobre os imóveis, situados no Município de Maracás, 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 0,10% (zero vírgula dez por cento) sobre o Valor Venal da edificação, acrescido do valor venal do terreno.

II - Para imóvel não edificado aplica-se a alíquota de 0,12% (zero vírgula doze por cento) sobre o Valor Venal.

CAPÍTULO VII

DA REGRA DE TRANSIÇÃO

Art. 19. Os valores estabelecidos pelo ANEXO I, serão aplicados de forma escalonada, pelo período de três anos após esta lei entrar em vigor.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACÁS

PRAÇA RUI BARBOSA, 705, CENTRO - CEP: 45360 000 - TEL: 3533-2121
prefeitura@maracas.ba.gov.br - www.maracas.ba.gov.br

Nelson Portela
Prefeito

Jilmar Novaes
Vice-prefeito

Neandro Pereira
Secretário de Governo

Lindoício Júnior
Procurador Jurídico do
Município

**Washington de
Novaes**
Secretário de
Administração e Finanças

Elias dos Anjos
Secretário de
Planejamento

Edmundo Novaes
Secretário de
Desenvolvimento,
Agricultura e Meio
Ambiente

Benito Brazil
Secretário de Saúde

Leila Colangeli
Secretária de
Desenvolvimento Social

Regivânia Fonseca
Secretária de Educação,
Cultura, Esporte e Lazer

Caio Pizzani
Secretário de
Infraestrutura



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

Art. 21. 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. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, Maracás/BA, 16 de dezembro de 2025.

NELSON LUIZ DOS
ANJOS
PORTELA:34595589549
Assinado de forma digital por
NELSON LUIZ DOS ANJOS
PORTELA:34595589549
Data: 2025.12.16 14:01:10
+0100'

NELSON PORTELA

Prefeito



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACÁS

PRAÇA RUI BARBOSA, 705, CENTRO - CEP: 45360 000 - TEL: 3533-2121
prefeitura@maracas.ba.gov.br - www.maracas.ba.gov.br

Nelson Portela
Prefeito

Jilmar Novaes
Vice-prefeito

Neandro Pereira
Secretário de Governo

Lindoício Júnior
Procurador Jurídico do
Município

**Washington de
Novaes**
Secretário de
Administração e Finanças

Elias dos Anjos
Secretário de
Planejamento

Edmundo Novaes
Secretário de
Desenvolvimento,
Agricultura e Meio
Ambiente

Benito Brazil
Secretário de Saúde

Leila Colangeli
Secretária de
Desenvolvimento Social

Regivânia Fonseca
Secretária de Educação,
Cultura, Esporte e Lazer

Caio Pizzani
Secretário de
Infraestrutura



ANEXO I
BASE PARA CÁLCULO DO VALOR VENAL

TABELA I – Valores do Metro Quadrado de Terreno por Fator de Localização

Fator de Localização	% Para Cálculo	Valor m ² Primeiro Ano (R\$)	Valor m ² Segundo Ano (R\$)	Valor m ² Terceiro Ano (R\$)
1	100%	R\$ 483,08	R\$ 579,69	R\$ 676,31
2	80%	R\$ 386,46	R\$ 463,75	R\$ 541,04
3	60%	R\$ 289,85	R\$ 347,81	R\$ 405,78

TABELA II – Fator Topografia

Fator Topografia	
Topografia	Fator
Plano	1
Aclive	0,8
Declive	0,9
Top. Irregular	0,8

TABELA III – Fator Situação do Terreno

Fator situação do Terreno	
Situação do Terreno	Fator
Esquina/ Duas frentes	1,1
Uma frente	1
Encravado/ Vila	0,9

TABELA IV – Fator Tipo de Construção

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACÁS

PRAÇA RUI BARBOSA, 705, CENTRO - CEP: 45360 000 - TEL: 3533-2121
prefeitura@maracas.ba.gov.br - www.maracas.ba.gov.br

Nelson Portela
Prefeito

Jilmar Novaes
Vice-prefeito

Neandro Pereira
Secretário de Governo

Lindoício Júnior
Procurador Jurídico do
Município

**Washington de
Novaes**
Secretário de
Administração e Finanças

Elias dos Anjos
Secretário de
Planejamento

Edmundo Novaes
Secretário de
Desenvolvimento,
Agricultura e Meio
Ambiente

Benito Brazil
Secretário de Saúde

Leila Colangeli
Secretária de
Desenvolvimento Social

Regivânia Fonseca
Secretária de Educação,
Cultura, Esporte e Lazer

Caio Pizzani
Secretário de
Infraestrutura



Tipo	% para Cálculo	Valor m ² Primeiro Ano (R\$)	Valor m ² Segundo Ano (R\$)	Valor m ² Terceiro Ano (R\$)
Alvenaria	100%	R\$ 148,73	R\$ 178,47	R\$ 208,22
Pré-moldado	70%	R\$ 104,11	R\$ 124,93	R\$ 145,75
Madeira	35%	R\$ 52,05	R\$ 62,46	R\$ 72,88

TABELA V – Fator Estado de Conservação

Estado	% para Cálculo	Valor m ² Primeiro Ano (R\$)	Valor m ² Segundo Ano (R\$)	Valor m ² Terceiro Ano (R\$)
Nova/ Ótima	100%	R\$ 148,73	R\$ 178,47	R\$ 208,22
Bom	70%	R\$ 104,11	R\$ 124,93	R\$ 145,75
Regular	35%	R\$ 52,05	R\$ 62,46	R\$ 72,88
Ruim	18%	R\$ 26,77	R\$ 32,12	R\$ 37,48

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACÁS

PRAÇA RUI BARBOSA, 705, CENTRO - CEP: 45360 000 - TEL: 3533-2121
prefeitura@maracas.ba.gov.br - www.maracas.ba.gov.br

Nelson Portela
Prefeito

Jilmar Novaes
Vice-prefeito

Neandro Pereira
Secretário de Governo

Lindoício Júnior
Procurador Jurídico do
Município

**Washington de
Novaes**
Secretário de
Administração e Finanças

Elias dos Anjos
Secretário de
Planejamento

Edmundo Novaes
Secretário de
Desenvolvimento,
Agricultura e Meio
Ambiente

Benito Brazil
Secretário de Saúde

Leila Colangeli
Secretária de
Desenvolvimento Social

Regivânia Fonseca
Secretária de Educação,
Cultura, Esporte e Lazer

Caio Pizzani
Secretário de
Infraestrutura



ANEXO II - RELAÇÃO DOS FATORES DE LOGRADOUROS DO MUNICÍPIO

FATOR 1

BAIRRO:

A. CENTRO

AVENIDAS:

A. BRASÍLIA

B. BRASILÂNDIA

C. SENADOR LUIZ VIANA FILHO

FATOR 2

BAIRROS:

A. MARACASINHO

B. IRMÃ DULCE

C. BELO HORIZONTE

D. AIRTON SENA

E. MORUMBI

F. ESTRELA DALVA

G. CAIXA D'ÁGUA

H. ALTO DO CRUZEIRO

I. CONTANJOS

J. MARIA DA PAIXÃO

K. PIONEIRA

L. BELA VISTA

M. JIQUIRIÇA

FATOR 3

BAIRROS:

A. IARA

B. SÃO MIGUEL

C. BEIJA-FLOR

D. JARDIM PRIMAVERA

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACÁS

PRAÇA RUI BARBOSA, 705, CENTRO - CEP: 45360 000 - TEL: 3533-2121
prefeitura@maracas.ba.gov.br - www.maracas.ba.gov.br

Nelson Portela
Prefeito

Jilmar Novaes
Vice-prefeito

Neandro Pereira
Secretário de Governo

Lindoício Júnior
Procurador Jurídico do
Município

**Washington de
Novaes**
Secretário de
Administração e Finanças

Elias dos Anjos
Secretário de
Planejamento

Edmundo Novaes
Secretário de
Desenvolvimento,
Agricultura e Meio
Ambiente

Benito Brazil
Secretário de Saúde

Leila Colangeli
Secretária de
Desenvolvimento Social

Regivânia Fonseca
Secretária de Educação,
Cultura, Esporte e Lazer

Caio Pizzani
Secretário de
Infraestrutura



- E. CASAS POPULARES (TODOS OS BAIRROS)
- F. OUTROS BAIRROS NÃO ESPECIFICADOS NOS ITENS 1 e 2



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACÁS

PRAÇA RUI BARBOSA, 705, CENTRO - CEP: 45360 000 - TEL: 3533-2121
prefeitura@maracas.ba.gov.br - www.maracas.ba.gov.br