



## **AUTÓGRAFO DE LEI Nº 073/2020**

Autoria: Poder Executivo Municipal

**APROVA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES - PGV 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 Cachoeiro de Itapemirim**, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, conforme disposto no Art. 51 da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal **APROVA**, e ele **SANCIONA e PROMULGA** a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica aprovada a atualização da Planta Genérica de Valores - PGV, conforme mapa - **ANEXO I**, dos imóveis situados na zona urbana e de expansão urbana do Município de Cachoeiro do Itapemirim - ES, base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, e constituída pelas tabelas, constantes no **ANEXO II** desta Lei:

- I** - Tabela de Valores do Metro Quadrado de Terreno por Zona de Valor - **Tabela I**;
- II** - Tabela de Fatores de Valorização ou Depreciação de Terreno - **Tabela II**;
- III** - Tabela de Índices de Pontos das Características da Edificação - **Tabela III**;
- IV** - Tabela de Valores do Metro Quadrado da Edificação por Tipo - **Tabela IV**;
- V** - Tabela de Fatores de Valorização Depreciação da Edificação - **Tabelas V**.

### **BASE DE CÁLCULO**

**Art. 2º** A Base de Cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU é o  $VV_I$  - Valor Venal do Imóvel.

**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 -  $VV_I$ , será obtido pela soma do Valor Venal do Terreno -  $VV_T$ , e da Edificação -  $VV_E$ , se houver, de conformidade com as normas e métodos ora fixados, e com o Modelo de Avaliação Imobiliária do Município de Cachoeiro do Itapemirim integrante desta Lei, sendo determinado pela seguinte fórmula:

**“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”**





$$VV_I = VV_T + VV_E$$

Onde:

$VV_I$  = Valor Venal do Imóvel

$VV_T$  = Valor Venal do Terreno

$VV_E$  = Valor Venal da Edificação

#### 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, do mapa da Planta Genérica de Valores - PGV, referida no Artigo 1º, aplicando simultaneamente os fatores de correção previstos na **Tabela II**, do **ANEXO II** desta Lei, adotando-se a fórmula:

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

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

$F_{LSP}$  = Fator de superfície

$F_G$  = Fator de gleba

$F_I$  = Fração Ideal

§ 1º. 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.

§ 2º. No cálculo do valor venal de lote encravado, 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.

§ 3º. Considera-se lote encravado o que possuir como acesso, unicamente, passagens de pedestres com largura de até 2,00 m (dois metros).

§ 4º. A Fração ideal -  $F_I$ , que consta da fórmula para apuração do  $VV_T$ , é o coeficiente para cálculo da equivalência da 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 da edificação, usando a seguinte fórmula:

§ 5º. O Fator gleba -  $F_G$ , que consta da fórmula para apuração do  $VV_T$ , somente será aplicado nos terrenos com área igual ou superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), e será obtido mediante a adoção da seguinte fórmula:

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”





**Onde:**

$F_G$  = Fator gleba

$A_T$  = Área do terreno

§ 6°. Entende-se como Gleba para efeito desta Lei, o terreno urbano com área igual ou superior a 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).

§ 7°. Considera-se unidade imobiliária autônoma, a área útil, integrante do bem imóvel, susceptível de delimitação física ou jurídica, independente, e como tal, possa ser considerada separadamente pelo seu uso ou pavimento.

**Art. 5°** Na apuração do Valor Venal do terreno, integrante de loteamento com características de condomínio fechado, independente da sua classificação quando de sua regularização, a área de terreno do lote será acrescida de fração relativa a área de uso comum a ser determinada pela divisão do total de área comum pela quantidade de lotes existentes.

**Art. 6°** Na apuração do Valor Venal de terreno, constituído por gleba com área superior a 15.000,00 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) e limitrofes aos Eixos de Valorização, conforme **Tabela I do ANEXO II**, será adotada a fórmula do caput do Art. 4°, desta Lei, dividindo a gleba em duas áreas, atribuindo a cada uma delas os seguintes valores de metro quadrado:

a) O valor do metro quadrado de terreno estabelecido para ao Eixo de Valorização, será aplicado a 10 % (dez por cento) da área de terreno da gleba;

b) À área remanescente, aplicar-se-á o valor de metro quadrado correspondente a 20 % (vinte por cento) do valor atribuído ao Eixo de Valorização.

**Parágrafo único.** Entende-se como Eixos de Valorização, as Zonas de Valores constantes do **Anexo I**, cujos limites são definidos em torno de um único eixo viário constituído por um ou mais logradouros e/ou trechos de logradouros.

**Art. 7°** São expressos em Unidades Fiscais do Município de Cachoeiro de Itapemirim- UFCI's, os valores unitários básicos de metro quadrado de terrenos correspondentes às Zonas de Valorização - ZV, e respectivos códigos de valores constantes no mapa da Planta Genérica de Valores de Terrenos, conforme **Tabela I do ANEXO II** desta Lei.

**Art. 8°** A influência dos Melhoramentos Públicos, da Topografia, Situação, Pedologia e Superfície no cálculo do valor venal de terrenos, se fará através da aplicação dos fatores constantes das **Tabelas II do ANEXO II** desta Lei.

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

**Art. 9°** 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.

§ 1°. O Fator de Melhoramentos Públicos -  $F_{MP}$ , de que trata a **Tabela II**, será obtido pela soma dos coeficientes atribuídos a cada um dos equipamentos

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”





urbanos relacionados na referida tabela, adicionando ao resultado o coeficiente 1,00 (um).

§ 2º. Para logradouro ou trecho de logradouro sem equipamentos urbanos será aplicado o Fator de Melhoramentos Públicos -  $F_{MP}$ , coeficiente 1,00 (um).

**Art. 10.** 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. 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 Imobiliária, designada pelo Município de Cachoeiro do Itapemirim.

### 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 tipo da construção, aplicando-se simultaneamente ainda os fatores de correção das **Tabelas IV e V** constantes do **ANEXO II** desta Lei, aplicando-se a fórmula:

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

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

$F_O$  = Fator obsolescência

$F_C$  = Fator conservação

$F_{ST}$  = Fator subtipo

§ 1º. O valor do metro quadrado do tipo de edificação, será obtido através da **Tabela IV do ANEXO II**.

§ 2º. O tipo da edificação será determinado pela soma do índice de pontos por características das edificações, constantes da **Tabela III do ANEXO II**.

§ 3º. 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 V do ANEXO II**.

§ 4º. O Fator Obsolescência da Edificação -  $F_O$ , será determinado pela soma dos anos de existência da edificação no Cadastro Imobiliário, aplicando a seguinte fórmula:

$$F_O = 1 - (0,8 * (1 - ((50 - I_{AP}) / 50)))$$

Onde:

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”





$F_0$  = Fator obsolescência  
 $I_{AP}$  = Idade da edificação

§ 5º. 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 V** do **ANEXO II**.

**Art. 13.** 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.

**Art. 14.** O tipo/caracterização da construção - CAT, **Tabela III, Anexo II**, será obtida em função das características construtivas e do acabamento predominante no imóvel.

**Art. 15.** Os fatores de correção objeto do Artigo 12 serão aplicados, simultaneamente, no que couberem ao valor unitário básico da edificação.

**Art. 16.** O resultado financeiro da aplicação da PGV, objeto desta Lei, que poderá reajustar o valor do IPTU a recolher, será repassado aos contribuintes de forma gradual nos exercícios fiscais de 2022 a 2024, da seguinte forma:

**I** - Para o Exercício de 2022, será repassado 50% (cinquenta por cento) do valor apurado;

**II** - Para o Exercício de 2023, será repassado 70% (setenta por cento) do valor apurado;

**III** - Para o Exercício de 2024, será repassado 85% (oitenta por cento) do valor apurado.

§ 1º. Para o Exercício de 2025 e posteriores, o valor apurado será repassado de forma integral.

§ 2º. Os percentuais referidos neste Artigo, não se aplicam aos imóveis que sofreram redução no Imposto Sobre a Propriedade Predial Urbana- IPTU.

**Art. 17.** A alíquota do Imposto sobre a Propriedade Predial Urbana é de 0,25% (vinte e cinco décimos por cento), e do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana é de 0,6% (seis décimos por cento).

**Art. 18.** Sobre o valor venal do imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, aplicar-se-á alíquotas progressivas, conforme segue:

**I** - 0,6% (seis décimos por cento) sobre o valor venal do primeiro ano;

**II** - 0,8% (oito décimos por cento) sobre o valor venal no segundo ano;

**III** - 1,2% (um inteiro e dois décimos por cento) sobre o valor venal no terceiro ano;

**IV** - 2,4% (dois inteiros e quatro décimos por cento) sobre o valor venal no quinto ano;

**V** - 4,8 % (quatro inteiros e oito décimos por cento) sobre o valor venal no quinto ano.

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”





**Parágrafo único.** Os acréscimos progressivos referidos neste artigo, serão aplicados a partir do exercício financeiro seguinte ao que esta Lei entrar em vigor.

**Art. 19.** O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, por meio de Decreto, caso necessário para sua execução.

**Art. 20.** Esta Lei entrará em vigor 90 (noventa) dias após a sua publicação oficial e terá seus efeitos financeiros para o contribuinte a partir do dia 1º de janeiro de 2022.

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

Cachoeiro do Itapemirim/ES, 22 de dezembro de 2020.

**ALEXON SAORES CIPRIANO**  
**Vereador - Presidente**

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”





**CÂMARA MUNICIPAL DE  
CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM**  
ESPÍRITO SANTO  
CMCI online

Praça Jerônimo Monteiro, 70, Centro  
Cachoeiro de Itapemirim/ES  
CEP: 29300-170  
Fone: +55 28 3526-5622  
presidenciacmci@cachoeirodeitapemirim.es.leg.br

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”

Portal da Câmara  
[www.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br](http://www.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br)

Processo Legislativo  
<http://nopapercloud.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br>

Transparência  
[www.transparencia.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br/](http://www.transparencia.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br/)



Autenticar documento em <http://www.splonline.com.br/cmci/autenticidade>  
com o identificador 310031003700360038003A00540052004100, Documento assinado  
digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves  
Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

