



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO





OF/PMV/SEMGOV/Nº 406/2022

Viana (ES), 11 de novembro de 2022.

Ao Excelentíssimo Senhor Vereador
JOILSON BROEDEL
Presidente da Mesa Diretora
Câmara Municipal de Viana

Assunto: Projeto de Lei nº 041/2022.

	Protocolo nº <u>2268</u>
	<u>11 / 11 / 2022</u>
CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA	 Assinatura

Senhor Presidente,

Encaminhamos à Vossa Excelência o Projeto de Lei nº 041/2022, que 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.

Atenciosamente,

WANDERSON
BORGHARDT
BUENO:05913279
700


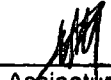
Assinado de forma digital
por WANDERSON
BORGHARDT
BUENO:05913279700
Dados: 2022.11.11 15:35:51
-03'00'

WANDERSON BORGHARDT BUENO
Prefeito Municipal de Viana



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Governo



 CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA	Protocolo nº <u>2268</u>
	<u>11 / 11 / 2022</u>
	Assinatura  Senhor Presidente,

PROJETO DE LEI Nº 041/2022

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 041/2022

Viana/ES, 11 de novembro de 2022.

Temos a honra de submeter à apreciação dessa egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei que Institui a Planta Genérica de Valores de Terrenos e dá outras providências.

Considerando que atualmente a maioria dos entes federativos estão passando por uma recessão financeira advinda da crise econômica que assola a nação brasileira e que, por essa razão, se torna um dever instituir mecanismo para combater ou, no mínimo, mitigar o impacto da mencionada crise nas finanças municipais;

Considerando a necessidade da Administração em implementar medidas visando alcançar as condições reais de cobrança justa, correta e segura de informações, ligadas aos imóveis do município de Viana;

Considerando a necessidade de atender aos princípios balizadores da Administração Pública, em especial ao Princípio da Eficiência, na condução e trato com a coisa pública;

Inserida no conjunto de medidas voltadas à modernização e ao aperfeiçoamento da Administração e Gestão Tributária Municipal, a atualização da Planta Genérica de Valores Imobiliários busca a aplicação de uma justiça fiscal na base de cálculo hoje utilizada e aplicada para se alcançar o valor do IPTU.

Ademais, levando-se em consideração o desenvolvimento do Município ao longo dos últimos anos, tem-se a necessidade de atualização dos parâmetros e requisitos utilizados, trazendo para a realidade atual os valores e preços de construções e imóveis.

Por fim, alertamos que o Projeto de lei atende ao que estabelece o art. 11 da Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF), almejando uma melhor administração dos recursos obtidos da sociedade, ora através de mecanismos que os prevejam com maior nível de exatidão, ora impondo condições para isenções, anistias, remissões e descontos; ou, ainda, por meio de estratégias que enfrentem a elisão e a sonegação fiscal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Governo



PROJETO DE LEI Nº 041/2022

Por todo o exposto e, considerando a existência de interesse público devidamente justificado, estamos certos de que a presente proposição merecerá melhor acolhimento por parte dessa Augusta Casa Legislativa.

Atenciosamente,

WANDERSON BORGHARDT BUENO
Prefeito Municipal de Viana



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Governo



PROJETO DE LEI Nº 041/2022

PROJETO DE LEI Nº 041/2022

APROVA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DE TERRENOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VIANA, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, previstas no art. 60, inciso IV, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei.

Art. 1º Fica aprovada a atualização da Planta Genérica de Valores – PGV, dos imóveis situados na zona urbana e de expansão urbana do Município de Viana- ES, base de cálculo do IPTU, e constituída pelas tabelas, constantes no **Anexo Único** desta Lei:

Tabela I - Tabela de Valores do Metro Quadrado de Terreno por Face de Quadra;

Tabela II - Tabela Fator Pedologia;

Tabela III - Tabela Fator Topografia;

Tabela IV - Tabela Fator Situação;

Tabela V - Tabela Fator Gleba;

Tabela VI – Tabela Fator Limitação;

Tabela VII - Tabela de Valores do Metro Quadrado do Tipo da Edificação;

Tabela VIII FST = Fator Corretivo do Subtipo de Edificação (Tabela VIII);

Tabela IX - Tabela de Índices de Pontos das Características da Edificação;

Tabela X - Tabela Fator Estado de Conservação;

Tabela XI - Tabela Fator de Correção do Terraço.

BASE DE CÁLCULO

Art. 2º A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU é o VVI – 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 – VVI, será obtido pela soma dos Valores Venal 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 Viana integrante desta Lei, sendo determinado pela seguinte fórmula:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Governo



PROJETO DE LEI Nº 041/2022

$$VV_i = VV_T + VV_E$$

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 valor de Face de Quadra, da **Tabela I** da Planta Genérica de Valores - PGV, referida no Artigo 1º, aplicando simultaneamente os fatores de correção previstos nas **Tabelas II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X e XI** do **Anexo Único** desta Lei, adotando-se a fórmula:

$$V_{VT} = A_T \times V_{FQ} \times F_P \times F_T \times F_S \times F_L \times F_G \times F_I$$

Onde:

V_{VT} = Valor Venal do Terreno

A_T = Área do Terreno

V_{FQ} = Valor do Metro Quadrado da Face de Quadra (Tabela I)

F_P = Fator Pedologia (Tabela II)

F_T = Fator Topografia (Tabela III)

F_S = Fator Situação (Tabela IV)

F_G = Fator Gleba (Tabela V)

F_L = Fator Limitação (Tabela VI)

F_I = Fração Ideal

Parágrafo único. A Fração ideal – F_I , que consta da fórmula para apuração do V_{VT} , 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 das edificações no terreno, usando a seguinte fórmula:

$$\text{Fração ideal} = \frac{\text{Área da Unidade}}{\text{Área Total de Edificação}}$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Governo



PROJETO DE LEI Nº 041/2022

Art. 5º São expressos em VRFMV os valores unitários básicos de metro quadrado de terrenos correspondentes às Faces de Quadra - FQ definidas pela Comissão para Atualização da Planta Genérica de Valores- COPGEV.

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 IV do Anexo Único** 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 A influência da pedologia, topografia, situação no cálculo do valor venal de terrenos, se fará através da aplicação dos fatores constantes das **Tabelas II, III e IV do Anexo Único** desta Lei.

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

DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 8º 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 VII, VIII, IX e X** constantes do **Anexo Único** desta Lei, aplicando-se a fórmula:

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

Onde:

V_{VE} = Valor Venal da Edificação

A_U = Área Total Edificada da Unidade

V_{ET} = Valor do Metro Quadrado do Tipo da Edificação (Tabela VII)

F_{ST} = Fator Corretivo do Subtipo de Edificação (Tabela VIII)

C_{AT} = Pontos das Características da Edificação (Tabela IX)

F_{EC} = Fator Estado de Conservação (Tabela X)



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Governo



PROJETO DE LEI Nº 041/2022

Art 9º Quanto 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 característica da edificação - CAT, conforme as Tabelas VII, VIII, IX, X e XI do Anexo Único, sendo o valor venal da edificação apurado pela seguinte formula:

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

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 (Tabela XI)

V_{ET} = Valor do Metro Quadrado do Tipo da Edificação (Tabela VII)

F_{ST} = Fator Corretivo do Subtipo de Edificação (Tabela VIII)

C_{AT} = Pontos das Características da Edificação (Tabela IX)

F_{EC} = Fator Estado de Conservação (Tabela X)

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

§2º O valor do metro quadrado do tipo de edificação, será obtido através da Tabela VII do Anexo Único.

§3º O tipo da edificação será determinado pela soma do índice de pontos por características das edificações, constantes da Tabela IX do Anexo Único.

§4º O Fator Estado de Conservação – F_{EC} , 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 X do Anexo Único.

§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 VIII do Anexo Único.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Governo



PROJETO DE LEI Nº 041/2022

Art. 10 O imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, terá tantos lançamentos quanto forem essas unidades, rateando-se o valor venal do terreno pelo processo da fração ideal.

Art. 11 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 tipo predominante da construção, obtendo-se um único lançamento.

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 e terraços cobertos, desde que apresentem estrutura especial de moradia, trabalho ou lazer, de cada pavimento.

Parágrafo único. As piscinas serão incorporadas na área de construção principal do imóvel e, serão consideradas como área construída.

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 VII, VIII, IX e X constante do **Anexo Único** 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 – CAT, será obtido em função das características construtivas e do acabamento predominante no imóvel.

Art. 14 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.

Art. 15 Os fatores de correção objeto do art. 9º serão aplicados, simultaneamente, no que couberem ao valor unitário básico da edificação.

Art. 16 A parte do terreno que exceder em 05 (cinco) vezes a área total construída em se tratando de imóveis de uso não residencial, e 10 (dez) vezes a área total construída em se



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Governo



PROJETO DE LEI Nº 041/2022

tratando de imóveis de uso residencial, ficam sujeitas à aplicação da alíquota territorial excedente.

Art. 17 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. 18 O órgão Fazendário Municipal constituirá anualmente, uma Comissão de Avaliação Imobiliária, presidida pelo Secretário Municipal de Fazenda, composta por 05 (cinco) integrantes, sendo um presidente e quatro membros, funcionários efetivos ou não do Poder Público Municipal, com a finalidade de revisar a Planta Genérica de Valores Imobiliários - PGV, e atualizar a Tabela de Valores do Metro Quadrado de Terreno por Face de Quadra **Tabela I - e Tabela VII - Tabela de Valores do Metro Quadrado do Tipo da Edificação**, constantes do **Anexo Único**, que aprovada por Lei, vigorará a partir do exercício seguinte ao da sua aprovação.

Art. 19 O carnê para pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU deverá contemplar o demonstrativo do cálculo valor venal e alíquota do IPTU contendo com todas as informações referentes ao terreno e a edificação se houver.

Art. 20 As correções ou alterações do valor venal dos imóveis, para efeito de cobrança do IPTU serão feitas através de Planta Genérica de Valores – PGV **Tabela I - Tabela de Valores do Metro Quadrado de Terreno por Face de Quadra e Tabela VII - Tabela de Valores do Metro Quadrado do Tipo da Edificação do Anexo Único**.

DAS ALÍQUOTAS

Art. 21 As alíquotas para efeito do cálculo de IPTU passam a ser de:

PREDIAL RESIDENCIAL	
VALOR VENAL	ALÍQUOTA
até R\$ 500.000,00	0,06%
o que exceder R\$ 500.000,01 até R\$ 1.000.000,00	0,08%
o que exceder R\$ 1.000.000,01 até R\$ 1.500.000,01	0,10%
o que exceder R\$ 1.500.000,00	0,12%



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Governo



PROJETO DE LEI Nº 041/2022

PREDIAL COMERCIAL	
VALOR VENAL	ALÍQUOTA
até R\$ 400.000,00	0,12%
o que exceder R\$ 400.000,01 até R\$ 600.000,00	0,14%
o que exceder R\$ 600.000,01 até R\$ 900.000,01	0,16%
o que exceder R\$ 900.000,01 até R\$ 1.500.000,00	0,20%
o que exceder R\$ 1.500.000,00	0,24%

TERRITORIAL EXCEDENTE	
VALOR VENAL	ALÍQUOTA
até R\$ 200.000,00	0,18%
o que exceder R\$ 200.000,01 até R\$ 300.000,00	0,20%
o que exceder R\$ 300.000,01 até R\$ 500.000,01	0,22%
o que exceder R\$ 500.000,01	0,24%

TERRITORIAL	
VALOR VENAL	ALÍQUOTA
até R\$ 100.000,00	0,26%
o que exceder R\$ 100.000,01 até R\$ 300.000,00	0,24%
o que exceder R\$ 300.000,01 até R\$ 500.000,00	0,22%
o que exceder R\$ 500.000,01	0,20%

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22 Nos terrenos localizados em APP – Área de Preservação Permanente, em margens de Rios e Córregos em que parte do terreno seja área *non aedificandi*, definidas nas legislações e normas regulamentares, a não-incidência do imposto dar-se-á da seguinte forma:

I - Nos terrenos onde não há edificação, a não-incidência se efetuará sobre a área *non aedificandi*;

II - Nos terrenos onde há edificação sobre a área *non aedificandi* a não-incidência se dará apenas sobre a área do terreno não ocupado.

Art. 23 O órgão Fazendário Municipal constituirá anualmente, uma Comissão de Avaliação Imobiliária, presidida pelo Secretário Municipal de Fazenda, composta por 05 (cinco) integrantes, sendo um presidente e quatro membros, funcionários efetivos ou não do Poder Público Municipal, com a finalidade de revisar a Planta Genérica de Valores Imobiliários - PGV, e atualizar as Tabelas de Preços constantes do **Anexo Único**, bem como, fixar os valores unitários de metro quadrado de terreno para os logradouros ou trechos de logradouros que não constarem da Planta Genérica de Valores Imobiliários, que aprovada por Lei, vigorará a partir do exercício seguinte ao da sua aprovação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Governo



PROJETO DE LEI Nº 041/2022

Art. 24 Nos casos em que os custos operacionais de lançamento superarem a receita a ser arrecadada, fica o Poder Executivo autorizado a não efetuar o respectivo lançamento.

Art. 25 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação e terá eficácia a partir de 1º de janeiro de 2023, ficando revogados o inciso V, do artigo 136 da Lei nº 1.629/2002, o artigo 3º da Lei nº 3.196/2021, a Lei Municipal nº 3153/2021 e a Lei Municipal 3135/2020.

Viana/ES, 11 de novembro de 2022.



WANDERSON BORGHARDT BUENO
Prefeito Municipal de Viana



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Governo



PROJETO DE LEI Nº 041/2022

ANEXO ÚNICO

TABELA I - VALORES DO METRO QUADRADO DE TERRENO POR FACE DE QUADRA					
DISTRITO	SETOR	QUADRA	LOGRADOURO	R\$	VRFMV
01	01	001	CORONEL SEBASTIAO CARLOS DE OLIVEIRA	257,73	64,00
01	01	001	COSTA PEREIRA	414,79	103,00
01	01	001	FRANCISCO DA COSTA PIMENTEL	257,73	64,00
01	01	002	ANTENOR VIEIRA	257,73	64,00
01	01	002	CORONEL SEBASTIAO CARLOS DE OLIVEIRA	257,73	64,00
01	01	002	FRANCISCO DA COSTA PIMENTEL	257,73	64,00
01	01	002	ORMINDO OLIVEIRA BARCELOS	257,73	64,00
01	01	003	ANTENOR VIEIRA	257,73	64,00
01	01	003	AUGUSTO ALVES DE ARAUJO	257,73	64,00
01	01	003	FRANCISCO DA COSTA PIMENTEL	257,73	64,00
01	01	003	ORMINDO OLIVEIRA BARCELOS	257,73	64,00
01	01	004	AUGUSTO ALVES DE ARAUJO	257,73	64,00
01	01	004	COSTA PEREIRA	455,06	113,00
01	01	004	HERIBALDO LOPES BALESTRERO	455,06	113,00
01	01	004	ORMINDO OLIVEIRA BARCELOS	265,79	66,00
01	01	005	COSTA PEREIRA	455,06	113,00
01	01	005	DESEMBARGADOR LEVINO CHACOM	567,82	141,00
01	01	005	DOMINGOS VICENTE	491,31	122,00
01	01	006	COSTA PEREIRA	455,06	113,00
01	01	006	HERIBALDO LOPES BALESTRERO	455,06	113,00
01	01	007	FLORENTINO AVIDOS	455,06	113,00
01	01	007	HERIBALDO LOPES BALESTRERO	455,06	113,00
01	01	008	FILISMINA SIQUEIRA DO NASCIMENTO	455,06	113,00
01	01	008	FLORENTINO AVIDOS	455,06	113,00
01	01	008	FREDERICO OZANAN	587,96	146,00
01	01	008	GOVERNADOR RUBIM	567,82	141,00
01	01	008	QUINTINO BOCAIUVA	455,06	113,00
01	01	009	DESEMBARGADOR LEVINO CHACOM	567,82	141,00
01	01	009	DOMINGOS VICENTE	567,82	141,00
01	01	009	GOVERNADOR RUBIM	567,82	141,00
01	01	009	OLIVAL PIMENTEL	567,82	141,00
01	01	010	DOMINGOS VICENTE	567,82	141,00
01	01	010	LAURENTINO PIMENTEL	342,30	85,00
01	01	011	CORONEL NUNES FERREIRA	567,82	141,00
01	01	011	COSTA PEREIRA	414,79	103,00
01	01	011	DE FERRO LEOPOLDINA	322,17	80,00
01	01	011	DOMINGOS VICENTE	491,31	122,00
01	01	011	JERONIMO MONTEIRO	604,07	150,00

Handwritten signature