



052
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LEOPOLDINA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI N.º 1697/2019

**DISPÕE SOBRE A PLANTA GENÉRICA
DE VALORES IMOBILIÁRIOS E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA LEOPOLDINA, ESTADO DO
ESPÍRITO SANTO.**

**FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU
SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

Art. 1º. Fica instituída a Planta Genérica de Valores do Município de Santa Leopoldina, que passa a vigorar conforme tabelas anexas a presente lei, a fim de se determinar os valores venais dos imóveis, os valores de metro quadrado de terreno e de edificação do Município, para os fins previstos em lei.

Art. 2º. O Valor por metro quadrado de terreno será definido de acordo com o logradouro em que está situado e pelos fatores corretivos de pedologia, topografia, melhoramentos públicos e situação do imóvel em relação ao logradouro, conforme anexos II.

Parágrafo único. Os valores constantes no *caput* deste artigo serão atualizados anualmente com base no I N C C - D I. Índice Nacional de Custo da Construção, apurados no acumulado do exercício anterior ou na sua ausência outro índice que vier a substituí-lo.

Art. 3º. Para os terrenos situados em áreas urbanizáveis, de expansão urbana ou demais terrenos urbanos que não estiverem contemplados por logradouros constantes no anexo II desta lei, será



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LEOPOLDINA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

atribuído o valor médio dos valores atribuídos aos logradouros existentes.

Art. 4º. O valor por metro quadrado de edificação será definido de acordo com sua destinação, classificação e padrão, conforme anexo I.

Art. 5º. Excepcionalmente em situações em que a aplicação dos valores previstos na fórmula de cálculo desta lei conduza à tributação manifestamente elevada e os valores apurados estejam dentro dos parâmetros praticados pelo mercado imobiliário municipal, poderá a Comissão de Avaliação Imobiliária determinar a progressividade na sua exação, não podendo esta progressividade ultrapassar o prazo de 08 (oito) anos.

Art. 6º. Nos casos em que a aplicação dos valores previstos na fórmula de cálculo desta lei conduza à tributação manifestamente inferior ou superior aos valores praticados pelo mercado imobiliário municipal, poderá a Comissão de Avaliação Imobiliária determinar a nova avaliação com a finalidade de atingir a exação adequada, respeitando-se a progressividade e prazo determinado no artigo anterior.

Art. 7º. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel, conforme fórmula de cálculo anexa, e em sua determinação, 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LEOPOLDINA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 8º. O imposto será calculado mediante a aplicação das alíquotas abaixo discriminadas, sobre o valor venal dos imóveis:

I - Para imóvel edificado, a alíquota será de 0,40% (zero virgula quatro por cento) sobre o valor venal;

II - Para imóvel edificado com área de preservação ambiental comprovada por meio de laudo ambiental, aplica-se a alíquota de 0,3% (zero vírgula três por cento) sobre o valor venal;

III - Para imóvel não edificado aplica-se a alíquota de 0,90% (zero virgula nove por cento) sobre o valor venal.

Art. 9º. A alíquota diferenciada para imóveis com área de preservação ambiental que trata o inciso II do artigo anterior, será concedida de ofício pelo município ou por meio de requerimento do interessado, mediante comprovação do preenchimento das condições e do cumprimento dos requisitos previstos em lei para sua concessão.

Art. 10. Aplicar-se-á o critério de arbitramento para fixação do valor venal quando:

I - O Contribuinte impedir o levantamento dos elementos integrantes do imóvel, necessários à apuração do seu valor real;

II - O imóvel estiver fechado ou inabitado e o proprietário e/ou responsável não forem localizados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LEOPOLDINA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 11. No caso de imóvel com ou sem edificações, com frente para mais de um logradouro, a tributação corresponderá à do logradouro de maior valor.

Art. 12. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Santa Leopoldina/ES, 27 de dezembro de 2019.


VALDEMAR LUIZ HORBELT COUTINHO

Prefeito Municipal

Protocolo
07/01/2020
Luíza Vany 09:45 hs
Protocolista



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LEOPOLDINA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO I

Cálculo do Valor Venal do Imóvel

$$Vvi = Vt + Ve$$

Onde:

Vvi = Valor venal do imóvel

Vt = Valor do terreno

Ve = Valor da edificação

Cálculo Valor do Terreno

$$VVT = AT \times VM^2B \times FMP \times FS \times FT \times FP$$

Onde:

| | | |
|-------------------|---|--|
| vvt | = | Valor Venal do Terreno |
| at | = | Área do Terreno |
| vm ² b | = | Valor Metro Quadrado Básico (Anexo II) |
| Fmp | = | Fator Melhoramentos Públicos |
| fs | = | Fator Situação |
| ft | = | Fator Topografia |
| fp | = | Fator Pedologia |

Para imóveis Construídos:

$$at = [(Área do Terreno \times Área da Edificação) / Área Total Edificada]$$

| Fator Melhoramentos Públicos | FMP |
|-------------------------------------|------------|
| Sem Equipamentos | 1,00 |
| Rede de Água | 0,15 |
| Rede de Energia | 0,15 |
| Rede Telefônica | 0,10 |
| Iluminação Pública | 0,10 |
| Rede de Esgoto Sanitário | 0,10 |
| Meio Fio | 0,10 |
| Pavimentação | 0,30 |

| Fator Situação | FS |
|------------------------|-----------|
| Encravado / Vila | 0,80 |
| Uma frente | 1,00 |
| Duas frentes / Esquina | 1,10 |



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LEOPOLDINA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

| Fator Topografia | FT |
|-------------------------|-----------|
| Plano | 1,00 |
| Active | 0,90 |
| Declive | 0,70 |
| Topografia Irregular | 0,80 |

| Fator Pedologia | FP |
|------------------------|-----------|
| Alagado | 0,60 |
| Inundável | 0,70 |
| Rchoso | 0,80 |
| Normal | 1,00 |
| Arenoso | 0,90 |
| Combinação dos Demais | 0,80 |

Cáculo Valor Edificação

$$VVE = AE \times VM^2TP \times (CAT/100) \times FTP \times FST \times FC$$

| | |
|--------------------|--|
| <u>vve</u> | = Valor Venal da Edificação |
| ae | = Área Unidade Construída |
| vm ² tp | = Valor Metro Quadrado por Tipo e Padrão |
| cat/100 | = Fator Corretivo do Padrão |
| fst | = Fator Corretivo do Subtipo |
| fc | = Fator Corretivo de Conservação |

Valor do metro quadrado da edificação obtido em relação ao valor do CUB-ES: Custo Unitário Básico da Construção Civil do ES (CUB NBR 12721: 2006), apurado sempre no mês de dezembro do exercício anterior ao do lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano.

| Tipo de Edificação | Percentual (%) CUB ES |
|-----------------------|-----------------------|
| Casa / Sobrado | 15 |
| Apartamento | 21 |
| Telheiro | 3 |
| Galpão | 9 |
| Indústria | 15 |
| Loja | 15 |

A categoria da edificação será determinada pela soma de pontos das informações da edificação, obtida por meio da seguinte tabela de pontos:

| Informações | Casa | Apartamento | Telheiro | Galpão | Indústria | Loja | Especial |
|-----------------------------|-------------|--------------------|-----------------|---------------|------------------|-------------|-----------------|
| Revestimento Externo | | | | | | | |
| Sem Revestimento | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 |
| Emboço/Reboco | 05 | 05 | 00 | 00 | 08 | 20 | 16 |
| Óleo | 19 | 16 | 00 | 15 | 11 | 2 | 18 |
| Caiação | 05 | 05 | 00 | 12 | 10 | 21 | 20 |



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LEOPOLDINA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

| | | | | | | | |
|-----------------------------|----|----|----|----|----|----|----|
| Madeira | 21 | 19 | 00 | 19 | 12 | 26 | 22 |
| Cerâmica | 21 | 19 | 00 | 19 | 13 | 27 | 23 |
| Especial | 27 | 24 | 00 | 20 | 14 | 28 | 26 |
| Pisos | | | | | | | |
| Terra Batida | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 |
| Cimento | 03 | 03 | 10 | 14 | 14 | 20 | 10 |
| Cerâmica/Mosaico | 08 | 09 | 20 | 18 | 18 | 25 | 20 |
| Tábuas | 04 | 07 | 15 | 16 | 16 | 25 | 19 |
| Taco | 08 | 09 | 20 | 18 | 18 | 25 | 20 |
| Material Plástico | 18 | 18 | 27 | 19 | 19 | 26 | 20 |
| Especial | 19 | 19 | 29 | 20 | 20 | 27 | 21 |
| Forro | | | | | | | |
| Inexistente | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 |
| Madeira | 02 | 03 | 02 | 04 | 04 | 02 | 03 |
| Estuque | 03 | 03 | 03 | 04 | 03 | 02 | 03 |
| Laje | 03 | 04 | 03 | 05 | 05 | 03 | 03 |
| Chapas | 03 | 04 | 03 | 05 | 03 | 03 | 03 |
| Cobertura | | | | | | | |
| Palha/Zinco/Cavaco | 01 | 00 | 04 | 03 | 00 | 00 | 00 |
| Fibrocimento | 05 | 02 | 20 | 11 | 10 | 03 | 03 |
| Telha | 03 | 02 | 15 | 09 | 08 | 03 | 03 |
| Laje | 07 | 03 | 28 | 13 | 11 | 04 | 03 |
| Especial | 09 | 04 | 35 | 16 | 12 | 04 | 03 |
| Instalação Sanitária | | | | | | | |
| Inexistente | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 |
| Externa | 02 | 02 | 01 | 01 | 01 | 01 | 01 |
| Interna Simples | 03 | 03 | 01 | 01 | 01 | 01 | 01 |
| Interna Completa | 04 | 04 | 02 | 02 | 01 | 02 | 02 |
| Mais de uma interna | 05 | 05 | 02 | 02 | 02 | 02 | 02 |
| Estrutura | | | | | | | |
| Concreto | 23 | 28 | 12 | 30 | 36 | 24 | 26 |
| Alvenaria | 10 | 15 | 08 | 20 | 30 | 20 | 22 |
| Madeira | 03 | 18 | 04 | 10 | 20 | 10 | 10 |
| Metálica | 25 | 30 | 12 | 33 | 42 | 26 | 28 |
| Instalação Elétrica | | | | | | | |
| Inexistente | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 | 00 |
| Aparente | 06 | 07 | 19 | 03 | 06 | 07 | 15 |
| Embutida | 12 | 14 | 19 | 04 | 08 | 10 | 17 |

Coeficiente corretivo de subtipo da edificação, representado pelas letras "FTS" consiste em um grau atribuído a edificação.

| Caracterização | Posição | Situação Construção | Fachada | Coeficiente "FTS" |
|----------------|---------|---------------------|----------|-------------------|
| Casa/Sobrado | Isolada | Frente | Alinhada | 0,90 |
| | | | Recuada | 1,00 |
| | Fundos | Qualquer | 0,80 | |
| | | Alinhada | 0,70 | |



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LEOPOLDINA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

| | | | | |
|-------------|------------|----------|----------|----------|
| | Geminada | Frente | Recuada | 0,80 |
| | | | Qualquer | 0,60 |
| | Fundos | Frente | Alinhada | 0,80 |
| | | | Recuada | 0,90 |
| | Superposta | Fundos | Qualquer | 0,70 |
| | | | Frente | Alinhada |
| | Recuada | 0,90 | | |
| | Conjugada | Frente | Qualquer | 0,70 |
| | | | | |
| Apartamento | Qualquer | Frente | Qualquer | 1,00 |
| | | | | 1,00 |
| | | Fundos | | 0,90 |
| Loja | Qualquer | Qualquer | Qualquer | 1,00 |
| Telheiro | Qualquer | Qualquer | Qualquer | 1,00 |
| Galpão | Qualquer | Qualquer | Qualquer | 1,00 |
| Indústria | Qualquer | Qualquer | Qualquer | 1,00 |
| Especial | Qualquer | Qualquer | Qualquer | 1,00 |

Coeficiente corretivo pelo estado de conservação da edificação, representado pelas letras "FC" consiste em um grau atribuído a edificação.

| conservação da edificação | FC |
|----------------------------------|-----------|
| Mau | 0,50 |
| Regular | 0,70 |
| Bom | 0,90 |
| Nova / Ótima | 1,00 |





PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LEOPOLDINA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO II

| Logradouros | Valor m ² |
|--|----------------------|
| AMARO DA PENHA SOAVE | 10,89 |
| BARAO DO RIO BRANCO | 29,05 |
| BERNARDINO MONTEIRO | 19,97 |
| CEZAR MULLER | 29,05 |
| COSTA PEREIRA | 25,42 |
| DIRETOR RUDIO | 21,79 |
| EMILIO COUTINHO | 25,42 |
| JOSE MACHADO ALVARENGA | 19,97 |
| LUIZ ANTONIO DE ALMEIDA | 21,79 |
| MARECHAL FLORIANO PEIXOTO | 25,42 |
| MARIA GUILHERME ESPÍNDULA | 10,89 |
| MUNIZ FREIRE | 19,97 |
| PADRE HENRIQUE OTT | 19,97 |
| PORFIRIO FURTADO | 25,42 |
| PREFEITO HELIO ROCHA | 27,23 |
| PRESIDENTE VARGAS | 29,05 |
| REGINALDO TERRA | 18,15 |
| RICARDO LUIZ PAGUNG | 25,42 |
| VEREADOR SEBASTIÃO JOSÉ SILLER | 21,79 |
| VEREADORA ROSALINA RIBEIRO NUNES | 19,97 |
| DEMAIS LOGRADOUROS E RUAS DO MUNICÍPIO | 10,89 |
| ES - 080 (BARRA DE MANGARAÍ) | 18,15 |