



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 Rany 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
Aclive	0,90
Declive	0,70
Topografia Irregular	0,80

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

Cáculo Valor Edificação

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

<u>vve</u>	= Valor Venal da Edificação
<u>ae</u>	= Área Unidade Construída
<u>vm²tp</u>	= Valor Metro Quadrado por Tipo e Padrão
<u>cat/100</u>	= Fator Corretivo do Padrão
<u>fst</u>	= Fator Corretivo do Subtipo
<u>fc</u>	= 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
				1,00
		Fundos	Recuada	
			Qualquer	0,80
			Alinhada	0,70



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LEOPOLDINA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

	Geminada	Frente		0,80
			Recuada	
		Fundos	Qualquer	0,60
	Superposta	Frente	Alinhada	0,80
				0,90
			Recuada	
		Fundos	Qualquer	0,70
	Conjugada	Frente	Alinhada	0,80
				0,90
			Recuada	
Apartamento	Qualquer	Frente	Qualquer	1,00
		Fundos		1,00
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