



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

MENSAGEM Nº 27/2020

Afonso Cláudio, 09 de dezembro de 2020.

Do: Gabinete do Prefeito

**Ao: EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
DE AFONSO CLÁUDIO/ES**

NILTON LUCIANO DE OLIVEIRA

Senhor Presidente

Temos a honra de encaminhar, por intermédio de Vossa Excelência, à elevada deliberação dessa nobre Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei que tem por objeto a instituição de nova PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente para o Município de Afonso Cláudio.

Esclarecemos que a aprovação do incluso projeto de lei se faz necessário tendo em vista as exigências do Plano de Ação monitorado pelo Processo nº 002/2020 conforme registro no Relatório Final a ser encaminhado ao Tribunal de Contas conforme Decisão 745/2020-2 que determinou ao Prefeito Municipal, o Sr. Edélio Francisco Guedes, que conclua a implementação de todas as ações contidas no Plano de Ação homologado pelo Acórdão 00843/2018-4 – PRIMEIRA CÂMARA até o dia 31/12/2020.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

A Planta Genérica de Valores vigente no Município foi elaborada há aproximadamente 20 (vinte) anos, apresentando-se hoje sem a mesma uniformidade de quando foi concebida.

Neste período, a Planta Genérica de Valores-PGV foi simplesmente atualizada anualmente de acordo com os índices de correção monetária, desprezando-se os demais aspectos relevantes, tais como: diferentes valorizações dos bairros, tendências de mercado, melhoramentos públicos e outros. Como consequência, a tributação foi e vem perdendo a cada exercício fiscal, sua uniformidade, passando a incidir sobre valores que já não refletem as reais condições do mercado imobiliário, acarretando distorções, perdas de receita e injustiças na tributação.

Fazendo-se assim necessária a revisão e atualização da PGV, além de constituir uma necessidade legal, preconizada pelo Ministério das Cidades,

“Art. 30 Recomenda-se que o resultado final da avaliação retrate a real situação dos valores dos imóveis no mercado, permitindo o fortalecimento da arrecadação local dos tributos imobiliários e a promoção da justiça fiscal e social, com o tratamento isonômico dos contribuintes.

§ 1º A atividade de avaliação dos imóveis e a necessidade de manter os seus valores atualizados cabe aos administradores municipais.

§ 2º Para manter atualizada a base de cálculo do IPTU e demais tributos imobiliários recomenda-se que o ciclo de avaliação dos imóveis seja de, no máximo, 4 (quatro) anos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 3º Para Municípios com população até 20.000 habitantes e em que não ocorra evidência de variação significativa nos valores dos imóveis, comprovada por meio de relatórios e pareceres técnicos, a avaliação de imóveis poderá ser dispensada no período de um ciclo, desde que observado o limite máximo de 8 (oito) anos. “

PORTARIA Nº 511, DE 7 DE DEZEMBRO DE 2009

Sobretudo cabe ressaltar o Processo TC6082/2016 e notificação 01216/2017, referente a Fiscalização-Auditoria externa do Tribunal de Contas, que

“ [] advertindo que a administração deve proceder a imediata atualização de sua planta de valores, sob pena de responsabilização do executivo, pois a manutenção da base de cálculo do tributo em valores comprovadamente defasados, tende a caracterizar potencial renúncia de receita, prática reprovável e combatida pelo legislador, nos termos definidos pelo artigo 70 da Constituição Federal, e no artigo 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal. Visando o melhor planejamento tributário, em curso sobre as diretrizes para o cadastro territorial multifinalitário promovido pelo Ministério das Cidades, constatamos que se recomenda como desempenho aceitável o nível de avaliação com o percentual mínimo de 75% do valor de mercado.”

TR do Edital PP Nº 051/2019



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Os estudos desenvolvidos pela empresa de consultoria e aprovados pela Comissão de Avaliação Imobiliária – COMAVI, visaram propiciar uniformidade e homogeneidade a valores unitários de terrenos e de construção, de forma a fornecer as bases corretas para o cálculo do valor venal dos imóveis para o Exercício de 2021, de maneira a eliminar as distorções hoje existentes no lançamento dos Tributos Imobiliários.

Estes estudos, por sua vez, foram realizados com base nos preços reais de mercado imobiliário, obtidos através de uma pesquisa prévia, realizada no mês de dezembro de 2019, bem como, no conhecimento específico de cada membro da COMAVI sobre a realidade do mercado imobiliário e das características físico territoriais do Município.

A atualização da Planta Genérica de Valores contou para esse trabalho, com a assessoria técnica e consultoria da empresa Norplan, tendo os trabalhos sido iniciados em 27 /11/ 2019, com a apresentação da metodologia e os critérios de avaliação imobiliária para terrenos e edificações propostos pela empresa, os quais foram aprovados pela Comissão de Avaliação Imobiliária – COMAVI, foi constituída oficialmente pela Portaria nº 331/2019 de 14/11/2019.

Observado as técnicas de engenharia de avaliação, a empresa Norplan nesta mesma data, com a participação dos integrantes da Comissão constituída por técnicos da PMAC, iniciou os trabalhos de atualização da PGV pela definição das Zonas de Homogêneas - ZH, considerando entre outros fatores os polos de valorização principais e secundários em cada Bairro da cidade, bem como, o uso e ocupação do solo predominante, a presença de melhoramentos públicos, características sócio econômicas a serem adotadas na pesquisa imobiliária para posterior definição dos valores de metro quadrado de terrenos pela COMAVI.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

A Comissão de Avaliação Imobiliária – COMAVI, foi constituída oficialmente pela Portaria nº 331/2019 de 14/11/2019, tendo iniciado seus trabalhos em 18 de novembro de 2019, com a definição dos valores de metro quadrado de terrenos – Vm²T e revisão de ZH's.

Os valores básicos das edificações, por sua vez, foram obtidos em função dos custos de reprodução correntes na construção civil, tendo por fonte, dados fornecidos pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo – SINDUSCON/ES.

Por ocasião da apresentação das simulações de carga tributária, foi possível constatar que o Projeto da Planta de Valores ora em processo final de aprovação, passou a refletir um grau de aproximação com o valor real de mercado, além de demonstrar a grande defasagem do cálculo do valor venal dos imóveis praticados atualmente no Município de Afonso Cláudio.

Observa-se que a tabela final correspondente ao valor do metro quadrado por tipo de edificação residencial, comercial e industrial, apresentada pela empresa de consultoria, representou em média 80% dos valores da tabela publicada pelo SINDUSCON-ES para o mês de janeiro de 2020.

Concluídos os trabalhos, a Comissão entendeu que a aplicação dos valores ora estabelecidos, contribuirá para a consolidação da justiça fiscal para o lançamento do IPTU e ITBI, bem como de sua aplicação com a nova sistemática de Avaliação Imobiliária proposta.

Pelo exposto, pedimos a colaboração dessa distinta Câmara Municipal para análise, discussão e ao final, aprovação do Projeto de Lei, ora encaminhado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Reitero a Vossa Excelência os protestos de mais alta consideração, estendendo-os a todos os distintos membros dessa honrada casa.

Atenciosamente,

EDÉLIO FRANCISCO GUEDES

PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

PROJETO DE LEI Nº 027 /2020

APROVA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DE TERRENOS E A TABELA DE PREÇOS DE CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES, PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL, BASE DE CÁLCULO DO IPTU; E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Afonso Cláudio, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal editou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica aprovada a atualização da Planta Genérica de Valores – PGV, conforme Mapa das Zonas de Valores - **ANEXO I**, dos imóveis situados na zona urbana e de expansão urbana do Município de Afonso Cláudio - ES, base de cálculo do IPTU, e constituída pelas tabelas, constantes no **ANEXO II** desta Lei:

“Tabela de Valores do Metro Quadrado de Terreno” por ZV – **Tabela I**;

“Tabela de Fatores de Valorização ou Depreciação de Terreno” – **Tabela II**;

“Tabela de Índices de Pontos das Características da Edificação – **Tabela III**;

“Tabela de Valores do Metro Quadrado da Edificação por Tipo” – **Tabela IV**;

“Tabela de Fatores de Valorização Depreciação da Edificação” – **Tabelas V**.

BASE DE CÁLCULO



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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 Afonso Cláudio integrante desta Lei, sendo determinado pela seguinte fórmula:

$$VVI = VVT + VVE$$

Onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel

VVT = Valor Venal do Terreno

VVE = Valor Venal da Edificação

DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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, 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, aplicando-se a fórmula:

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

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_L = Fator de limitação

F_G = Fator de gleba

F_I = Fração Ideal

F_{PR} = Fator Profundidade

Parágrafo I - 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.

Parágrafo II – A Fração ideal – F_I , que consta da formula 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

unidade autônoma, e será obtido pelo resultado da divisão da área da unidade pela área total da edificação, usando a seguinte fórmula:

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

Parágrafo III – O Fator profundidade – F_{PR} , que consta da fórmula para apuração do VVT, e será obtido na **Tabela II** do **ANEXO II**, em função do coeficiente resultante da divisão da testada do terreno por sua área.

Art. 5º. São expressos em VRAC – Valor de Referência do Município de Afonso Cláudio, os valores unitários básicos de metro quadrado de terrenos correspondentes às Zonas de Valorização - ZV definidas pela Comissão de Valores Imobiliários – COMAVI, e respectivos códigos de valores constantes da Planta Genérica de Valores de Terrenos - PGV, conforme **Tabela I** do **ANEXO II** desta Lei.

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 II** do **ANEXO II**, 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 de 2,01m (dois metros e um centésimo) até 4,00m (quatro metros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 7º. A influência dos melhoramentos públicos, da topografia, situação, pedologia e limitação no cálculo do valor venal de terrenos, se fará através da aplicação dos fatores constantes da **Tabela II** do **ANEXO II** desta Lei.

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

Art. 8º. 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 - FMP, estabelecido pela **Tabela II**, do **ANEXO II**, desta Lei.

Parágrafo Primeiro - O Fator de Melhoramentos Públicos - FMP, de que trata a **Tabela II**, será obtido pela soma dos coeficientes atribuídos pela Comissão de Valores Imobiliários - COMAVI, a cada um dos equipamentos urbanos relacionados na referida tabela, adicionando ao resultado o coeficiente 1,00 (um).

Parágrafo Segundo - Para logradouro ou trecho de logradouro sem equipamentos urbanos será aplicado o Fator de Melhoramentos Públicos - FMP, unitário (igual a 1,00).

Art. 9º. 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 135º (cento e trinta e cinco graus), ou superior a 45º (quarenta e cinco graus).

Art. 10. Os logradouros ou trechos de logradouros que não constam da Planta Genérica de Valores de terrenos que integram esta Lei, terão seus valores



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

fixados pela Comissão de Avaliação Imobiliária - COMAVI designada pelo Município de Afonso Cláudio.

DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 11. 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 da **Tabelas V** constantes do **ANEXO II** desta Lei, aplicando-se a fórmula:

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

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_C = Fator de conservação

F_O = Fator obsolescência

F_{ST} = Fator subtipo

Art. 12. 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 - F_{CT} de acordo com a características da edificação - C_{AT} , conforme a



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Tabela III do ANEXO II, sendo o valor venal da edificação apurado pela seguinte formula:

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

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

V_{ET} = Valor do metro quadrado da Edificação por tipo

C_{AT} = Características do tipo da Edificação

F_C = Fator de conservação

F_O = Fator obsolescência

F_{ST} = Fator subtipo

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

Parágrafo Segundo - O valor do metro quadrado do tipo de edificação, será obtido através da **Tabela IV do ANEXO II**.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo Quarto - 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**.

Parágrafo Quinto - O fator Obsolescência (Idade) da edificação – F_o , registrado nos dados do Cadastro Imobiliário será determinado pela soma dos anos de existência da edificação expressa na **Tabela V** do **ANEXO II**.

I – Para determinação da idade da edificação serão utilizados documentos oficiais, tais como 'Habite-se', certificado de regularização e outros afins, podendo os mesmos serem dispensados, desde que procedidas vistorias oficiais nos imóveis para se estimar a data provável da edificação, ou os proprietários ou responsáveis pelos mesmos, poderão apresentar laudo técnico devidamente documentado por profissional habilitado.

a) Na inexistência do *Habite-se*, os imóveis construídos com mais de 30 (trinta) anos que não tenham sofrido reforma, os proprietários ou responsáveis pelos mesmos, poderão apresentar laudo técnico devidamente documentado por profissional habilitado.

II – Os profissionais de que trata a alínea "a" do inciso I, consistem de:

a) Historiador em se tratando de Imóveis Históricos tombados, bem como aqueles identificados como de interesse de preservação, na forma da legislação pertinente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

b) Engenheiro Civil ou Arquiteto Urbanista, nos demais casos.

Parágrafo Sexto - 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 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 padrão predominante da construção, obtendo-se um único lançamento.

Art. 14. 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 consideradas como área construída e serão incorporadas na área de construção principal do imóvel.

Art. 15. O valor unitário de construção será obtido pelo enquadramento das edificações em um dos tipos de construções, aplicando-se os componentes básicos das **Tabelas III e IV**, constante do **ANEXO II** 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- Art. 16.** 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- COMAVI.
- Art. 17.** Os fatores de correção objeto do Artigo 12, serão aplicados, simultaneamente, no que couberem ao valor unitário básico da edificação.
- Art. 18.** 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. 19.** O Prefeito Municipal constituirá anualmente, uma Comissão de Avaliação Imobiliária - COMAVI, presidida pelo Secretário Municipal de Finanças, 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 II**, que aprovada por Lei, vigorará a partir do exercício seguinte ao da sua aprovação.
- Art. 20.** O carnê para pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU deverá contemplar o demonstrativo do cálculo valor venal e alíquota do IPTU contendo todas as informações/fatores de cálculo referentes ao terreno e a edificação se houver.
- Art. 21.** As correções ou alterações do valor venal dos imóveis, para efeito de cobrança do IPTU serão feitas através de Planta Genérica de Valores – PGV / Mapa - **ANEXO I**, tabela de valores de metro quadrado de terreno -**Tabela I** e a tabela de preços de metro quadrado de construção - **Tabela IV** do **ANEXO II**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 22. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, incidente sobre os imóveis, situados no Município de Afonso Cláudio, será calculado em razão do Valor Venal e do uso do imóvel, mediante aplicação dos seguintes descontos:

I – de **80% (oitenta por cento)** sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei para o Exercício de 2021;

II – de **75% (setenta e cinco por cento)** sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei, para o Exercício de 2022;

III - de **70% (setenta por cento)** sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei, para o Exercício de 2023;

IV - de **65% (sessenta e cinco por cento)** sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei, para o Exercício de 2024;

V - de **60% (sessenta por cento)** sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei, para o Exercício de 2025;

VI - de **55% (cinquenta e cinco por cento)** sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei, para o Exercício de 2026;



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

VII - de **50% (cinquenta por cento)** sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei, para o Exercício de 2027;

VII - de **45% (quarenta e cinco por cento)** sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei, para o Exercício de 2028;

IX - de **40% (quarenta por cento)** sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei, para o Exercício de 2029;

X - de **35% (trinta e cinco por cento)** sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei, para o Exercício de 2030;

XI - de **30% (trinta por cento)** sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei, para o Exercício de 2031;

XII - de **25% (vinte e cinco por cento)** sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei, para o Exercício de 2032;

XIII - de **20% (vinte e cinco por cento)** sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei, para o Exercício de 2033;



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

IXX - de 15% (quinze por cento) sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei, para o Exercício de 2034;

XX - de 10% (dez por cento) sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei, para o Exercício de 2035;

XXI - de 5% (cinco por cento) sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei, para o Exercício de 2036;

Parágrafo Primeiro: Para os anos posteriores ao Exercício de 2036, não ocorrerá desconto sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei.

Parágrafo Segundo: Os descontos previstos neste Artigo, não se aplicam aos imóveis, cujos valores lançados do IPTU, quando aplicados tais descontos, ficarem inferiores ao lançamento do exercício anterior.

Art. 23. A alíquota do Imposto Sobre a Propriedade Predial Urbana é de 0,15% (quinze centésimos por cento), e do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana é de 0,5% (cinco décimos por cento).

Art. 24. Sobre o valor venal do Imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, aplicar-se-á alíquotas progressivas, conforme segue:

I - 1,0% (um por cento) sobre o valor venal do primeiro ano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

II - 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor venal no segundo ano.

III - 2,0% (dois por cento) sobre o valor venal no terceiro ano.

IV - 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor venal no quinto ano.

V - 3,0% (três por cento) sobre o valor venal no quinto ano.

Parágrafo Primeiro - As alíquotas progressivas, referidas neste artigo, somente tem aplicação em se tratando de imóveis situados em logradouros dotados de pavimentação, meio fio, drenagem, rede de água, rede de esgoto energia, rede telefônica e rede de iluminação, cessando sua aplicação após nele construída qualquer edificação, caso em que incidirá a alíquota correspondente.

Parágrafo Segundo - Os acréscimos progressivos referidos neste artigo, serão aplicados a partir do exercício financeiro seguinte ao que esta lei entrar em vigor.

Art. 25. É considerado imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado para efeito de incidência do imposto, a existência de:

I – Imóveis em construção até a data de sua ocupação;

II – Imóveis em ruína ou de qualquer modo inadequados à utilização de qualquer natureza temporária;

Art. 26. O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, por meio de Decreto Municipal, caso seja necessário para sua execução.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 27. Para manter atualizada a base de cálculo do IPTU e demais tributos imobiliários deverá o Chefe do Poder Executivo revisar a Planta Genérica de Valores em períodos de no máximo 4 (quatro) anos.

Art. 28 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, e terá eficácia partir de 1º de janeiro 2021, revogadas as disposições em contrário, especialmente os Artigos 12 e 13 da Lei nº 1932 de 22 de dezembro de 2010.

Afonso Cláudio – ES 08 de dezembro de 2020.



Edélio Francisco Guedes

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO I

MAPA DAS ZONAS DE VALORES



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO II

TABELA I -Tabela de Valores do Metro Quadrado de Terreno - V_{BT} em VRAC

ZONA	VALOR
1	142,52
2	79,81
3	108,31
4	79,81
5	34,20
6	8,55
7	28,50
8	7,13
9	22,80
10	42,75
11	17,10
12	28,50
13	11,40
14	4,28
15	14,25
16	15,68
17	37,05
18	28,50

ZONA	VALOR
31	5,70
32	11,40
33	19,95
34	14,25
35	9,98
36	19,95
37	11,40
38	17,10
39	9,98
40	12,83
41	2,85
42	5,70
43	4,28
44	19,95
45	12,83
46	19,95
47	37,05
48	5,70

ZONA	VALOR
61	28,50
62	9,98
63	9,98
64	8,55
65	7,13
66	14,25
67	11,40
68	8,55
69	7,13
70	8,55
71	21,38
72	8,55
73	15,68
74	9,98
75	7,13
76	6,41
77	5,70
78	7,13



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

19	17,10	49	17,10	79	3,56
20	8,55	50	2,85	80	11,40
21	7,13	51	4,28	81	8,55
22	7,13	52	14,25	82	8,55
23	14,25	53	28,50	83	5,70
24	17,10	54	42,75	84	4,28
25	17,10	55	28,50	85	5,70
26	42,75	56	34,20	86	5,70
27	34,20	57	2,85	87	14,25
28	35,63	58	8,55	88	3,56
29	22,80	59	7,13	89	7,13
30	19,95	60	4,28	-	-



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO II

TABELA II - Tabelas de Fatores de Valorização ou Depreciação de Terreno

TOPOGRAFIA - F _T	FATOR
Plano	1,00
Aclive	0,90
Declive	0,70
Irregular	0,80

SITUAÇÃO - F _S	FATOR
Esquina/Duas Frentes	1,10
Uma Frente	1,00
Encravado/Vila	0,80

PROFUNDIDADE - F _{PR}		FATOR
≥ 0,01	< 0,02	0,50
≥ 0,02	< 0,1	0,60
≥ 0,1	< 0,3	0,90
≥ 0,3	< 3,5	1,00
≥ 3,5	< 10,0	0,80
≥ 10,0	-	0,60

PEDOLOGIA - F _P		FATOR
Alagado		0,60
Inundável		0,70
Rochoso		0,80
Normal		1,00
Arenoso		0,90
Combinação Demais		0,80

GLEBA - F _G		FATOR
≥ 1000	< 2.500	0,90
≥ 2.500	< 5.000	0,80
≥ 5.000	< 10.000	0,70
≥ 10.000	-	0,60

LIMITAÇÃO - F _L		FATOR
Com Muro		0,90
Sem Muro		1,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

FATOR MELHORAMENTOS PÚBLICOS - F _{MP}	
MELHORAMENTOS	FATOR
Nenhum	1,00
Rede de Água	0,15
Rede Elétrica	0,15
Iluminação Pública	0,05
Rede de Telefone	0,05
Rede Drenagem/Meio Fio	0,10
Pavimentação	0,30
Rede de Esgoto	0,10



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO II

TABELA III - Tabela de Índices de Pontos por Características da Edificação

ÍNDICE DE PONTOS POR CARACTERÍSTICAS DE TIPOS DE CONSTRUÇÃO								
ITEM	CONSTRUÇÃO	TIPO 1 CASA/SOBRADO	TIPO 2 APARTAMENTO	TIPO 3 LOJA	TIPO 4 GALPÃO	TIPO 5 INDUSTRIA	TIPO 6 TELHEIRO	TIPO 7 ESPECIAL
1- REVEST. EXTERNO	SEM	0	0	0	0	0	0	0
	EMBOÇO/REBOCO	5	5	20	0	8	0	16
	ÓLEO	19	16	23	15	11	0	18
	CAIAÇÃO	5	5	21	12	10	0	20
	MADEIRA	21	19	26	19	12	0	22
	CERÂMICA	21	19	27	19	13	0	23
	ESPECIAL	27	24	28	21	14	0	26
2- PISO	TERRA BATIDA	0	0	0	0	0	0	0
	CIMENTO	3	3	20	14	12	10	10
	CERÂMICA/MOSAICO	8	9	25	18	16	20	20
	TÁBUAS	4	7	25	16	14	15	19
	TACO	8	9	25	18	15	20	20
	MATERIAL PLÁSTICO	18	18	26	19	16	27	20
	ESPECIAL	19	19	27	20	17	29	21
3- FORRO	INEXISTENTE	0	0	0	0	0	0	0
	MADEIRA	2	3	2	4	4	2	3
	ESTUQUE/ GESSO/ PVC	3	3	2	4	3	3	3
	LAJE	3	4	3	5	5	3	3
	CHAPAS	3	4	3	5	3	3	3
4- COB	PALHA/ZINCO/CAVACO	1	0	0	3	0	4	0



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

	FIBROCIMENTO	5	2	3	11	10	20	3
	TELHA CERÂMICA	3	2	3	9	8	15	3
	LAJE	7	3	4	13	11	28	3
	ESPECIAL	9	4	4	16	12	35	3
7- INS. SANIT.	INEXISTENTE	0	0	0	0	0	0	0
	EXTERNA	2	2	1	1	1	1	1
	INTERNA SIMPLES	3	3	1	1	1	1	1
	INTERNA COMPLETA	4	4	2	2	1	2	2
	MAIS DE 1 INTERNA	5	5	2	2	2	2	2
1- ESTRUTURA	CONCRETO	23	28	24	30	36	12	26
	ALVENARIA	10	15	20	20	30	8	22
	MADEIRA	3	18	10	10	20	4	10
	METÁLICA	25	30	26	30	42	12	28
6- INS. ELÉTR.	INEXISTENTE	0	0	0	0	0	0	0
	APARENTE	6	7	7	3	6	9	15
	EMBTIDA	12	14	10	6	8	19	17



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

TABELA IV - Tabela do Valor do metro quadrado por Tipo de Edificação

VALOR DO METRO QUADRADO DE EDIFICAÇÃO - V_{ET} - em VRAC	
Casa / Sobrado	43,00
Apartamento	37,00
Telheiro	10,00
Galpão	27,50
Indústria	18,00
Loja	39,50
Especial*	60,00

* (Shopping-Center, Galerias Comerciais, Bancos, Templos Religiosos, Hospitais e imóveis de utilidade pública)

TABELA V - Tabelas de Fatores de Valorização ou Depreciação da Edificação - F_{ST}

SUB-TIPO - F_{ST}				
Caracterização	Posição	Sit. Construção	Fachada	Fator
Casa / Sobrado	Isolada	Frente	Alinhada	0,90
			Recuada	1,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO II

TABELA V (Continuação) - Tabelas de Fatores de Valorização ou Depreciação da Edificação - F_O - F_C - F_{CT}

OBSOLESCENCIA* - F _O	FATOR
0 a 5 anos	1,00
6 a 10 anos	0,95
11 a 20 anos	0,90
21 a 30	0,85
mais de 30 anos	0,80

CONSERVAÇÃO - F _C	FATOR
Novo/ Ótima	1,00
Bom	0,90
Regular	0,70
Mau	0,50

TERRAÇO* - F _{CT}	
Variação do C _{AT}	FATOR
Até 30	0,50
De 31 à 50	0,55



PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

De 51 à 80	0,60
Acima de 80	0,65
* Esta tabela somente será aplicada à áreas de terraço de imóvel tipo Casa/ Sobrado	