



PROJETO DE LEI Nº XXXXXX DE XX DE XXXXXX DE 2025.

APROVA BASE DE CÁLCULO PARA FINS
DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE
PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU
A PARTIR DO EXERCÍCIO DE 2026 E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Faço saber que o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono a seguinte:

Art. 1º A base de cálculo do IPTU é o valor venal total do imóvel, ou seja, aquele obtido através da soma do valor venal do terreno, ou fração ideal deste, e do valor venal das edificações nele existentes.

Art. 2º. O valor venal do terreno, base de cálculo do tributo, será calculado de acordo com as fórmulas de cálculo constantes do Anexo I desta Lei, qual seja, pelo produto da área real do terreno, pelo valor unitário padrão do m2 (metro quadrado) por face de quadra, segundo o estabelecido na Planta de Valores Genéricos de Terrenos, constante do Anexo II desta Lei e pelos respectivos fatores de homogeneização constantes do Anexo I desta Lei.

§1º O valor unitário padrão do m2 por face de quadra será determinado em função dos seguintes elementos:

- I – declaração do contribuinte, quando compatível;
- II – preços correspondentes no mercado imobiliário local;
- III – localização e características do terreno;
- IV – índices econômicos representativos de desvalorização da moeda;
- V – existência ou não de equipamentos urbanos;
- VI – outros elementos representativos, que possam ser tecnicamente admitidos.

§2º Para efeitos de cálculo do valor venal do terreno pelo valor do m2 por face de quadra, será observado o seguinte:

- I – será considerado o valor do trecho do logradouro da situação do imóvel;
- II – os terrenos de esquina serão tributados pela face de quadra de maior valor, mesmo que o acesso principal ao imóvel seja realizado pela face de menor valor ou, quando os valores forem iguais, pela de menor testada;
- III – será considerado o valor do trecho do logradouro correspondente a servidão de passagem, no caso de terreno encravado ou, na ausência desta, o do logradouro mais próximo ou do qual tenha sido atribuído maior valor em havendo mais de um logradouro de acesso.

Art. 3º No cálculo do valor venal do terreno serão aplicados os seguintes fatores de homogeneização, conforme couber:

- I – fator de profundidade ou gleba;

APROVADO EM:

19, 08, 2025

Imovidade por Unanimidade
Dr. Moacyr Scardua Travaglia
Ass. Jurídico da Mesa Diretora
OAB/ES 12061 CMAV



II – fator de situação;

III – fator de topografia;

IV – fator de pedologia;

Art. 4º Para efeitos de correção, a faixa de profundidade padrão de terreno é fixada entre 20 (vinte) e 40 (quarenta) metros lineares, contados do alinhamento da frente considerada principal

Parágrafo único. A profundidade equivalente do terreno, para efeito de aplicação do fator respectivo de que trata este artigo e o Anexo I desta Lei, é obtida mediante a divisão da área total pela testada principal.

Art. 5º Para efeito do disposto nesta Lei, considera-se:

I – terreno de esquina, aquele em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinem ângulos internos inferiores a 135º (cento e trinta e cinco graus) e superiores a 45º (quarenta e cinco graus);

II – terreno encravado, aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel.

Art. 6º Para fins de avaliação venal do terreno, considerado o disposto nesta Lei, fica estabelecida a Planta de Valores Genéricos de Terrenos, contendo fórmulas e critérios de avaliação, de acordo com as normas e métodos ora fixados e de conformidade com a Norma Brasileira NBR – 14.653.

Art. 7º Os terrenos oriundos de novos parcelamentos, cujas ruas não estejam contidas na Planta de Valores Genéricos de Terrenos, serão tributados com base no valor unitário do m² por face de quadra da rua com características semelhantes mais próxima, até que nova Planta Genérica de Valores de Terrenos seja instituída.

Art. 8º Loteamentos aprovados, mas não implantados, terão uma depreciação de 60% no valor venal do imóvel, devido ao fato de não existir infraestrutura urbana adequada e que justifique o pagamento do valor total do IPTU conforme previsto neste projeto de Lei;

Art. 9º Para fins de avaliação venal da edificação é fixada Planta de Valores Genéricos das Edificações com valores unitários por m² de área construída para os diferentes Padrões Tipológicos Construtivos das edificações, devidamente corrigidos pelos fatores de comercialização e conservação – Anexos I, III, IV e V desta Lei, sendo:

I – as áreas edificadas consideradas na projeção horizontal, com exceção das antenas, onde será considerada a metragem linear de projeção vertical e dos tanques de armazenamento, onde será considerada a metragem espacial (capacidade de armazenamento).

II – o valor unitário padrão por m² da área construída no caso de edificações, o valor unitário padrão por metro linear no caso de antenas, e o valor unitário padrão por m³ no caso de tanques de armazenamento, todos segundo as tipologias e padrões construtivos, de acordo com os respectivos valores unitários constante do Anexo III e características tipológicas do Anexo IV, ambos desta Lei.

Parágrafo único. Na fixação do valor unitário padrão por unidade de medida, dos diferentes padrões tipológicos, serão considerados:

- a) os valores médios, segundo transações do mercado imobiliário local;
- b) os valores estabelecidos em contratos de construção no Município;



c) os custos unitários básicos da construção civil, informados por órgãos competentes do setor.

Art. 10º Na determinação do valor venal não serão considerados os valores de bens móveis mantidos em caráter permanente ou temporário no imóvel para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Art. 11º Para cálculo dos coeficientes de depreciação determinados em função do estado de conservação da unidade predial considerada serão contempladas, simultaneamente, a idade física aparente e a conservação do imóvel (Tabela Ross-Heidecke simplificada, Anexo V desta Lei).

Art. 12º O fator de comercialização de que trata este artigo aplicar-se-á às edificações localizadas em áreas cuja valorização seja inferior ao restante da malha urbana, bem como em sítios ou aglomerações de interesse social, conforme demonstrado nos Anexos I desta Lei.

Art. 13º No cálculo do valor venal de terrenos nos quais tenham sido edificados prédios compostos de unidades autônomas, além dos fatores de correção aplicáveis de conformidade com as circunstâncias, utilizar-se-á, como parâmetro para cálculo, a medida da fração ideal com que cada um dos condôminos participar na propriedade condominial.

Parágrafo único. No computo da área construída em prédios cuja propriedade seja condominial acrescentar-se-á a área privativa de cada condômino àquela que lhe for imputável das áreas comuns, em função da quota-parte a ele pertencente.

Art. 14º Fica autorizada a correção dos valores venais referidos na Planta de Valores pelo IPCA acumulado nos últimos doze meses (12) devendo o valor ser reajustado todos os anos no mês de janeiro.

Art. 15º Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos previstos nesta Lei possa conduzir à tributação manifestadamente injusta ou inadequada, poderá ser adotado, a requerimento do interessado ou do Poder Público Municipal, processo de avaliação especial, sujeito à aprovação da autoridade fiscal competente.

Art. 16º A repartição competente do Município poderá efetivar inscrição cadastral e o lançamento fiscal “ex-officio” de imóveis, quando o contribuinte impedir ou restringir a atuação do agente fiscal ou cadastrador.

Art. 17º Fica assegurado ao contribuinte, do recebimento do carnê do IPTU até o vencimento da primeira cota única, o direito à ampla defesa e contraditório referente aos valores lançados, podendo, a seu critério, protocolar manifestação junto ao Poder Público Municipal, requerendo revisão dos valores e/ou da base de cálculo, fundamentando suas razões.

Art. 18º A cada exercício, a partir de 2026, o valor venal dos imóveis constantes da Planta de Valores será corrigido pelo IPCA acumulado do exercício anterior.

Art. 19º O Poder Executivo deverá, no exercício 2035, obrigatoriamente, providenciar na elaboração e no encaminhamento de uma nova Planta de Valores para aplicação a partir do exercício 2036.

Art. 20º O Poder Executivo regulamentará, no que couber, a aplicação do disposto nesta Lei.

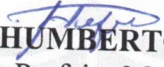
Art. 21º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e produzirá seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026.

Art. 22º São parte integrante desta Lei os seguintes anexos:



- I – ANEXO I – Fórmulas de cálculo e fatores de homogeneização;
- II – ANEXO II – Planta de Valores Genéricos de Terrenos;
- III – ANEXO III – Planta de Valores Genéricos de Edificações;
- IV – ANEXO IV – Padrões Tipológicos Construtivos;
- V – ANEXO V – Tabela de Ross-Heidecke Simplificada.

Município de Atílio Vivacqua - ES, aos XX dias do mês de XXXXX de 2025.


HÉLIO HUMBERTO LIMA FILHO
Prefeito Municipal.