

LEI Nº 3.176, DE 30/12/2008.

APROVA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES IMOBILIÁRIOS E A TABELA DE PREÇOS DE CONSTRUÇÃO PARA OBTENÇÃO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS URBANOS, BASE DE CÁLCULO DO IPTU – IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PARA O EXERCÍCIO DE 2009, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARACRUZ, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, USANDO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS; FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE ARACRUZ APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º. Fica aprovada a Planta Genérica de Valores Imobiliários conforme a **TABELA I** – Valores de m² de Terreno, e a **TABELA IV** – Valores de Preços de Edificação por Padrão, para obtenção do Valor Venal dos Imóveis situados na Zona Urbana e de Expansão Urbana do Município de Aracruz, constituindo a base de cálculo do **IPTU** – Imposto Predial e Territorial Urbano para o Exercício de 2009, elaborada pela Comissão de Avaliação - COMAVI, designada pelo Decreto nº. 18.792, de 09 de dezembro de 2008, conforme dispõe o Art. 80 da Lei nº. 2.521 de 19/12/2002, cujo **ANEXO I**, passa a fazer parte integrante desta Lei.

Art. 2º. O Art. 78 da Lei nº. 2.521 de 19 /12/2002 passa a ter a seguinte redação:

“Art. 78. A base imponible do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano é o valor venal do bem alcançado pela tributação”.

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 Aracruz integrante desta Lei.

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 face de

quadra, da Planta Genérica de Valores - PGV, referida no artigo 1º, aplicado, simultaneamente os fatores de correção previstos na Tabela II do Anexo I, desta Lei.

Parágrafo Único - 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, nas seguintes condições:

I - quando se tratar de imóvel construído, a do logradouro relativo à sua frente ou, havendo mais de uma, a principal.

II - quando se tratar de imóvel não construído, o do logradouro relativo à frente indicado no título de propriedade ou na sua falta, a do logradouro de maior valor.

Art. 5º. São expressos em reais, na Tabela I do Anexo I, desta Lei, os valores unitários básicos, em metro quadrado de terrenos correspondentes às zonas de valorização - ZV, definidas pela Comissão de Valores - COMAV e respectivos códigos de valores constantes da Planta Genérica de Valores de Terrenos - PGV.

Art. 6º. No cálculo do valor venal de lote encravado ou de fundos, 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 I, desta Lei.

§ 1º - Considera-se lote de fundos o que possuir como acesso, unicamente, passagens de pedestres com largura de 2,01 a 4,00m .

§ 2º - Considera-se lote encravado o que possuir como acesso, unicamente, passagens de pedestres com largura de até 2,00m (quatro metros).

§ 3º - Havendo mais de um logradouro de acesso, prevalecerá, para os efeitos deste artigo, aquele que possuir o maior valor unitário.

Art. 7º. O valor unitário em metro quadrado de terreno de que trata a Tabela I do Anexo I, 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 VI do Anexo I, desta Lei.

§ 1º - O Fator de Melhoramentos Públicos - Fmp, de que trata a Tabela VI, será obtido pela soma dos coeficientes atribuídos pela Comissão de Valores – COMAV a cada um dos equipamentos urbanos relacionados na referida tabela, adicionando ao resultado o coeficiente 1,00 (um).

§ 2º - Para logradouro ou trecho de logradouro sem equipamentos urbanos será aplicado o Fator de Melhoramentos Públicos – Fmp unitário (igual a 1,00).

Art. 8º. A influência da topografia, superfície, situação, pedologia e forma, no cálculo do valor venal de terrenos se fará através da aplicação dos fatores constantes das Tabelas II do Anexo I, desta Lei.

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

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. As glebas brutas serão avaliadas aplicando-se aos valores da Planta Genérica de Valores - PGV, para cujo(s) logradouro(s) faz(em) frente, os fatores da Tabela VII do Anexo I, da presente Lei.

Art. 11. Os logradouros ou trechos de logradouros que não constam da Planta Genérica de Valores - PGV, de terrenos que integram esta Lei, terão seus valores fixados pela Comissão de Avaliação - COMAV, do Município de Aracruz.

DA AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Art. 12. O valor venal das edificações será obtido através do produto de sua área total construída pelo valor unitário do padrão da construção, aplicando-se ainda os fatores de correção das Tabelas III, IV e V constantes do Anexo I, desta Lei.

Art. 13. O imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, segundo o registro imobiliário, terá tantos lançamentos quanto forem essas unidades, rateando-se o valor venal do terreno pelo processo da fração ideal, de acordo com a NB 140 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, conforme a seguinte fórmula:

$$Fi = A1 / A2$$

Onde:

$$Fi = \frac{\text{Coeficiente de Fração ideal;}}{\frac{A1}{A2} = \frac{\text{Área da Unidade;}}{\text{Área Total do Prédio.}}}$$

Art. 14. 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 padrão predominante da construção, obtendo um único lançamento.

Art. 15. A área total construída (bruta) 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. 16. O valor unitário de construção será obtido pelo enquadramento das edificações em um dos tipos de construções, categorias ou padrões, aplicando-se os componentes básicos da Tabela III constante do Anexo I, desta Lei.

§ 1º - Para determinação do padrão da construção, será considerada a destinação original independente de sua utilização atual.

§ 2º - O padrão da construção será obtido em função das características construtivas e de acabamento predominantes no imóvel.

Art. 17. Nos casos singulares de edificações particularmente valorizadas, quando da aplicação da metodologia ora estabelecida, possa conduzir, a juízo do Município, a tratamento fiscal injusto ou inadequado, poderá ser adotado processo de avaliação mais recomendado, a critério da Comissão de Avaliação – COMAV.

Art. 18. Os fatores de correção objeto do artigo 12 serão aplicados simultaneamente, no que couberem, ao valor unitário básico da edificação.

Art. 19. Poder-se-á adotar como valor venal o indicado pelo contribuinte, sempre que superior ao indicado pelo Cadastro Imobiliário, desde que o Município não tenha interesse em desapropriá-lo.

Art. 20. 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.

Art. 21 - O Prefeito Municipal constituirá, anualmente, uma Comissão de Avaliação - COMAV, presidida pelo Secretário Municipal de Finanças, e integrada por 05 (cinco) membros, funcionários efetivos ou não do Poder Público Municipal, com a finalidade de elaborar a Planta Genérica de Valores Imobiliários - PGV, e atualizar as Tabelas de Preços constantes do Anexo I, que aprovada por Lei, vigorará a partir do exercício seguinte ao da sua aprovação.

Art. 22. As correções ou alterações do valor venal dos imóveis, para efeito de cobrança do IPTU, serão feitas através de Planta Genérica de Valores - PGV e das Tabelas de Preços de Construção.

Art. 23. O carnê para pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU deverá conter o espelho de cadastro com todas as informações referentes ao imóvel e a edificação para melhor esclarecimento ao contribuinte.

Art. 24. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder desconto de 20% (vinte por cento) sobre o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU para os contribuintes que optarem pelo pagamento em quota única.

Art. 25. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, e terá eficácia a partir de 01 de janeiro de 2009, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Aracruz, 30 de Dezembro de 2008.

**ADEMAR COUTINHO DEVENS
PREFEITO MUNICIPAL DE ARACRUZ**