



Alfredo Chaves, 16 dezembro de 2020.

## MENSAGEM DE JUSTIFICATIVA

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 003, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2020

**Senhor Presidente**  
**Senhores Vereadores**  
**Colendo Plenário**

Submete-se à apreciação e deliberação desta Egrégia Casa de Leis, o presente Projeto de Lei Complementar que visa instituir a Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGV) dos imóveis urbanos no Município de Alfredo Chaves, para fins de lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano e da outras providências.

A Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves vem construindo por um processo de Modernização de sua Gestão. Este processo está se concretizando na atualização da base cartográfica municipal, revisão do Plano Diretor Municipal, modernização da área de tecnologia e, na gestão tributária, a atualização do cadastro técnico multifinalitário, revisão do Código Tributário Municipal e da Planta Genérica de Valores.

Especificamente na gestão tributária a modernização em desenvolvimento está centrada na atualização da base de informações que apoiam a tributação no município. Não há como se falar em justiça fiscal se as informações não condizem com a realidade. Hoje convivemos com informações defasadas que a partir da atualização do cadastro técnico trará justiça para todos.

Em relação aos valores dos terrenos e edificações que definem o *quantum* de tributação que incide sobre os contribuintes, a Planta de Valores vigente perdura sem uma atualização em relação aos valores praticados no mercado imobiliário desde 2008. Não há como se considerar justa uma base estabelecida há praticamente 16 (dezesseis) anos, quando nosso Município vivia outra realidade em termos de sua ocupação territorial e equivalência entre os valores dos terrenos àquela época, de acordo com sua localização e os serviços prestados pelo Município.

CÂMARA MUNICIPAL DE  
ALFREDO CHAVES - ES

PROTOCOLO Nº: 362/2020

Em: 16/12/2020



A expansão do território do perímetro urbano, a transformação dinâmica da vida urbana, a alteração de uso predominante de vias e setores e a disponibilização de novas unidades habitacionais requerem um constante monitoramento dos valores territoriais municipais, sendo que é necessária a constante atualização da Planta Genérica de Valores.

Tal monitoramento deve ser realizado periodicamente, ou seja, deve-se apurar os valores territoriais de mercado ao longo do município para atualização constante, sendo salutar a adoção de uma prática de revisões, principalmente em uma época em que encontramos um mercado imobiliário bastante volátil.

Assim, a partir de recursos captados junto ao Programa de Modernização da Gestão Tributária e dos Setores Sociais Básicos do BNDES, a prefeitura gerou condições para um amplo projeto de modernização da gestão, tendo como um de seus elementos a atualização do Código Tributário Municipal, que neste projeto de lei de atualização da Planta Genérica de Valores, a qual estava inserida no Anexo I, da LC 06/2008, e que passará a ter legislação própria, facilitando e otimizando futuras correções e atualizações, quando necessárias, conforme determinação legal, se materializando especificamente na atualização dos valores imobiliários.

**Para que tenhamos neste momento valores atualizados, conforme o mercado imobiliário local, foi realizado amplo estudo técnico com equipe capacitada de consultoria e tendo como diretriz as técnicas e recomendações vigentes na NBR 14653, partes 1 e 2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, Norma para Avaliação de Bens.**

Como resultado final, obteve-se o valor de mercado por m<sup>2</sup> (metro quadrado), projetado para o lote padrão de 300,00m<sup>2</sup>, de cada setor identificado pelo Fator de Localização, constante no Anexo Único, da presente Lei das áreas urbanas da Sede e Distritos do Município de Alfredo Chaves, buscando-se sempre o menor valor de mercado possível para cada seção, com o intuito de atender ao princípio da isonomia fiscal.

O que se encaminha neste momento ao legislativo municipal é uma peça de resgate da justiça fiscal e porque não dizer da democracia moderna, qual seja a equidade. Não se pode falar em justiça se, comparativamente, a tributação imobiliária tiver como base valores não correspondentes ente si, com o que o mercado imobiliário avalia. Assim, teremos a partir dessa decisão do legislativo



PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



municipal, sustentado por base técnica adequada, uma tributação onde cada munícipe contribuirá conforme a correta valoração de seu imóvel.

Diante do exposto, conto com a aprovação dessa eminente Casa à presente iniciativa, no interesse do Município, oportunidade que elevo protestos de estima e consideração à Vossa Excelência e demais *Edis* que brilhantemente atuam no Poder Legislativo deste Município.

Atenciosamente,

FERNANDO VIDEIRA  
LAFAYETTE:26314304768

Assinado digitalmente por  
FERNANDO VIDEIRA  
LAFAYETTE:26314304768  
Data: 2020.12.16 15:49:43  
-0300

**FERNANDO VIDEIRA LAFAYETTE**  
Prefeito Municipal



PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



Excelentíssimo Senhor Vereador  
**GILSON LUIZ BELLON**  
Presidente da Câmara Municipal de Alfredo Chaves – ES.



## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 003, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2020

**EMENTA:** Institui a Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGV) dos imóveis urbanos no Município de Alfredo Chaves, para fins de lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano e da outras providências.

O **PODER EXECUTIVO DO MUNICÍPIO DE ALFREDO CHAVES**, Estado do Espírito Santo faz saber que o **PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL**, aprovou e o Chefe do Poder Executivo sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Fica aprovada a Planta Genérica de Valores (PGV), dos imóveis urbanos, conforme Anexo Único que é parte integrante da presente Lei, que servirá de base de cálculo para o Imposto Predial Territorial Urbano, atualizada conforme preceitua o art. 30, §§ 2º e 3º, da Portaria nº 511/09 do Ministério das Cidades.

Art. 2º Fica autorizado ao Poder Executivo aplicar a atualização da Planta Genérica de Valores (PGV), de forma fracionada, ao longo dos próximos 3 (três) anos, da seguinte forma:

- a) Em 2021, até 20% do percentual de acréscimo previsto com a implantação do anexo único, parte integrante desta Lei;
- b) Em 2022, até 55% do percentual de acréscimo previsto com a implantação do anexo único, parte integrante desta Lei;
- c) Em 2023, até 100% do percentual de acréscimo previsto com a implantação do anexo único, parte integrante desta Lei.



PREFEITURA DE  
**ALFREDO CHAVES**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



Art. 3º Esta Lei entrará em vigor no dia 01 de janeiro de 2021, revogadas as disposições em contrário.

Alfredo Chaves (ES), 16 de dezembro de 2020.

FERNANDO VIDEIRA  
LAFAYETTE:26314304768

Assinado digitalmente por  
FERNANDO VIDEIRA  
LAFAYETTE:26314304768  
Data: 2020.12.16 15:48:25 -0300

**FERNANDO VIDEIRA LAFAYETTE**

Prefeito Municipal



### ANEXO ÚNICO

TABELA DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DE IMÓVEIS NA ZONA URBANA E A TABELA DE PREÇOS DAS EDIFICAÇÕES PARA CÁLCULO DO I.P.T.U.

EDIFICAÇÃO	UPFMAC POR M <sup>2</sup>
<b>Classificação/Acabamento</b>	
1. Casa/ Sobrado	70,02
2. Apartamento	54,36
3. Telheiro	12,54
4. Galpão	25,12
5. Indústria	33,56
6. Sala/ Loja	37,66
7. Especial	83,78
8. Garagem	24,88
9. Edícula	35,01
10. Terraço	17,51
11. Templo	83,78
11. Container	25,12

VALORES DO M<sup>2</sup> (METRO QUADRADO) DE TERRENO, NA ZONA URBANA, PARA EFEITO DE CÁLCULO DE IPTU

#### SEDE

ÁREA DE VALORIZAÇÃO	VALOR REAL DO M <sup>2</sup> DO TERRENO EM UPFMAC	VALOR REAL DO TERRENO DE 300 M <sup>2</sup> EM UPFMAC	FATOR DE LOCALIZAÇÃO
A1	291,69	87.507	78
A	227,72	68.316	52
B	168,18	50.454	26
C	99,22	29.706	13
D	65,61	19.683	8
E	25,6	7.680	2

#### MATILDE, SAGRADA FAMÍLIA E IBITIRUI

ÁREA DE VALORIZAÇÃO	VALOR REAL DO M <sup>2</sup> DO TERRENO EM UPFMAC	VALOR REAL DO TERRENO DE 300 M <sup>2</sup> EM UPFMAC	FATOR DE LOCALIZAÇÃO
D	120,39	36.117	8
E	61,75	18.525	2



SÃO BENTO DE URÂNIA, CRUBIXÁ E RIBEIRÃO DO CRISTO

ÁREA DE VALORIZAÇÃO	VALOR REAL DO M <sup>2</sup> DO TERRENO EM UPFMAC	VALOR REAL DO TERRENO DE 300 M <sup>2</sup> EM UPFMAC	FATOR DE LOCALIZAÇÃO
E	61,75	18.525	2

LOCALIDADES QUE COMPÕEM OS DISTRITOS:

**DISTRITO 1: Sede**

a) Zona I – Centro, Bairro Portal dos Imigrantes, Bairro Recanto das Siribeiras, Bairro Macrina, Bairro Araçonga, Bairro Residencial Alfredo Chaves, Bairro Ipanema, Bairro Santa Terezinha I e II, Bairro Beira Rio, Bairro Giovanni Breda, Bairro São Geraldo, Bairro Santo Antônio, Bairro Santa Rita e Bairro Ouro Branco.

b) Zona II – Bairro Cachoeirinha.

c) Zona III – Cachoeira Alta.

**DISTRITO 2: Matilde**

a) Zona I – Todo o Distrito.

**DISTRITO 3: Sagrada Família.**

a) Zona I – Todo o Distrito.

**DISTRITO 4: Ibitiruí**

a) Zona I – Todo o Distrito

**DISTRITO 5: São Bento de Urânia**

a) Zona I – Todo o Distrito

**DISTRITO 6: Crubixá**

a) Zona I – Todo o Distrito

**DISTRITO 7: Ribeirão do Cristo**

a) Zona I – Aparecida





**LOCALIDADES DAS ÁREAS DE VALORIZAÇÃO:**

**DISTRITO 1: Sede**

- A1, A, B, C, D e E

**DISTRITO 2: Matilde**

- D e E

**DISTRITO 3: Sagrada Família.**

- D e E

**DISTRITO 4: Ibitiruí**

- D e E

**DISTRITO 5: São Bento de Urânia**

- E

**DISTRITO 6: Crubixá**

- E

**DISTRITO 7: Ribeirão do Cristo**

- E