

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÚMA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

LEI Nº 497 DE 20 DE DEZEMBRO DE 1991.

Edita a Planta Genérica de Valores e dá  
outras providências.

O POVO DO MUNICÍPIO DE PIÚMA, por seus representantes, aprova e eu, em  
seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica aprovada a Planta Genérica de Valores de imóveis situados  
na zona urbana e de expansão urbana do Município de Piúma e que devidamente rubricada  
faz parte integrante desta Lei.

Art. 2º - O valor venal dos imóveis urbanos será obtido pela soma dos  
valores venal do terreno (Tabela I) e da construção se houver, de conformidade com as  
normas e métodos ora fixados.

Da Avaliação dos Terrenos

Art. 3º - O valor venal do terreno corresponderá ao resultado da multi-  
plicação de sua área pelo valor unitário do metro quadrado constante da Tabela I,  
aplicado, simultaneamente os fatores de correção previstos nas Tabelas II e III 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 se-  
guintes condições:

- I - Quando se tratar de imóvel construído, de logradouro relativo à sua  
frente ou, havendo mais de uma, a principal.
- II - Quando se tratar de imóvel não construído, a do logradouro relativo  
à frente indicada no título de propriedade ou na falta, ao logradou-  
ro de maior valor.

Art. 4º - São expressos em UFMP, na Tabela I anexa a esta Lei os valores  
unitários básicos em metro quadrado de terreno correspondentes à zona de valorização  
definidas.

Art. 5º - No cálculo do valor venal de lote encravado ou de fundos, será  
o valor unitário de metro quadrado de terreno correspondente ao logradouro de acesso,  
aplicado o fator de correção previsto na Tabela II desta Lei.

Parágrafo 1º - Considera-se lote encravado ou de fundos o que possuir  
como acesso, unicamente, passagens para pedestres com largura de até 4,00 metros.

*S*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÚMA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

Parágrafo 2º - Havendo mais de um logradouro de acesso, prevalecerá para os efeitos deste artigo aquele que possuir o maior valor unitário.

Art. 6º - O valor unitário em metro quadrado de terreno de que trata a Tabela I será valorizado em função da quantidade de equipamentos urbanos existentes no logradouro ou trecho de logradouro aplicando-se para tanto, o fator de valorização estabelecido para tanto, o fator de valorização estabelecido pela Tabela III, anexa a esta Lei.

Parágrafo 1º - O fator de valorização de que trata a Tabela III será obtido pela soma dos coeficientes atribuídos a cada um dos equipamentos urbanos relacionados na referida Tabela, adicionando ao resultado o coeficiente 1,00.

Parágrafo 2º - Para logradouro ou trechos de logradouros sem equipamentos urbanos será aplicado o fator de valorização unitário (igual a 1,00).

Art. 7º - A influência da topografia, superfície e acessibilidade no cálculo do valor venal de terrenos se fará através da aplicação dos fatores constantes das Tabelas IV, V e VI, respectivamente anexas a esta Lei.

Parágrafo único: Os fatores objeto deste artigo serão aplicados no que couberem, simultaneamente.

Art. 8º - A influência de testada será considerada desde a metade até o dobro da testada de referência do Município, de conformidade com a seguinte fórmula:

$$Ft = (T/Tr) 0,25$$

onde:

Ft = Fator testada

T = Testada Principal

Tr = Testada de Referência

Parágrafo 1º - Fixa-se em 10,00m ser Testada de Referência de Terrenos situados no perímetro urbano e de expansão urbana do Município.

Parágrafo 2º - Para Testadas principais (T) menor que 5,00m inclusive, o Fator Testada (Ft) será igual a 0,841.

Parágrafo 3º - Para Testadas principais (T) maior ou igual a 20,00m, o Fator Testada (Ft) será igual a 1.189.

Art. 9º - A influência da profundidade será considerada a partir da profundidade equivalente do lote padrão do município até o seu dobro, de conformidade com a seguinte fórmula:

$$Fp = (25,00/Pe) 0,5$$

Onde:

Fp = Fator Profundidade

Pe = Profundidade equivalente obtido dividindo-se a área do terreno pela testada principal.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÚMA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

Parágrafo 1º - Fixa-se em 25,00m (vinte e cinco metros) a profundidade equivalente ao lote padrão do Município.

Parágrafo 2º - Para Profundidades equivalentes (Pe) até 25,00m inclusive, o Fator Profundidade (Fp) será igual a 1,00.

Parágrafo 3º - Para Profundidades equivalentes (Pe) maior ou igual a 50,00m, o Fator Profundidade (Fp) será igual a 0,707.

Art. 10 - Na determinação de profundidade equivalente (Pe) de terrenos situados em esquinas será considerada:

I - A testada que corresponder a frente principal do imóvel, quando construído.

II - A testada que corresponder à sua frente indicada no título de propriedade ou, na sua falta, a frente que corresponder ao maior valor unitário do terreno, quando não construído.

Art. 11 - Consideram-se a esquina os lotes em que o prolongamento de seus alinhamentos quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinem ângulo interno a 135º (cento e trinta e cinco graus) ou superior a 45º (quarenta e cinco graus).

Art. 12 - As glebas brutas serão avaliadas aplicando-se aos valores da Planta Genérica de Valores para cujo(s) logradouro(s) faz(em) frente os fatores da Tabela VII, anexas a presente lei.

Art. 13 - Os logradouros ou trechos de logradouros que não constam da Planta Genérica de Valores de Terrenos que integram esta lei, terão seus valores fixados pela Comissão Permanente de Avaliação da Prefeitura Municipal de Piúma.

**DA AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES**

Art. 14 - O valor venal das edificações será obtido através do produto de sua área construída total pelo valor unitário de reprodução da construção aplicando-se ainda o fator de correção constantes das Tabelas IX e X anexas a esta lei.

Art. 15 - O imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, segundo o registro imobiliário terá tantos lançamentos quantos forem essas unidades, rateando-se o valor venal do terreno pelo processo da fração ideal conforme a seguinte fórmula:

$$F_i = S_1/S_2$$

Onde:

F<sub>i</sub> = Coeficiente de Fração Ideal

S<sub>1</sub> = Área da Unidade

S<sub>2</sub> = Área Total do Prédio

Art. 16 - 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.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÚMA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

Art. 17 - A área construída total (bruta) será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computadas as superfícies denominadas dependências em geral "terraços", cobertos ou descobertos, de cada pavimento.

Parágrafo único: As piscinas serão consideradas como área construída, e serão incorporadas na área de construção principal do imóvel.

Art. 18 - O valor unitário de construção será obtido pelo enquadramento das edificações em um dos tipos de construção constante da Tabela VIII anexa a esta lei, aplicando-se sobre o valor unitário, o Fator Categoria (Fcat).

Parágrafo 1º - O Fator Categoria (Fcat) de que trata este artigo será obtido pela soma dos pontos constantes da Tabela XI anexa a esta lei, dividindo-se o total de pontos obtidos por 100 (cem), conforme a seguinte equação.

$$Fcat = Sp/100$$

Onde:

Fcat = Fator categoria

Sp = Soma de Pontos da Construção (Tabela XI).

Parágrafo 2º - Para a determinação do tipo de construção será considerada a destinação original independente de sua utilização atual.

Art. 19 - Nos casos singulares de edificações particularmente valorizadas quando da aplicação da metodologia ora estabelecida, possa conduzir, a juízo da Prefeitura Municipal, a tratamento fiscal injusto ou inadequado, poderá ser adotado processo de avaliação mais recomendado, a critério da repartição competente.

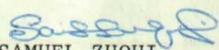
Art. 20 - Os fatores de correção objeto do artigo 14 serão aplicados simultaneamente no que couberem, ao valor unitário básico da edificação.

Art. 21 - Para apuração do ITBI será considerado o valor em 01.01.92, atualizado sempre monetariamente na data de transação.

Art. 22 - Fica o Poder Executivo autorizado a baixar Instruções e Regulações eventualmente necessárias à aplicação da presente lei.

Art. 23 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e terá eficácia a partir de 1º de janeiro de 1992, revogadas as disposições em contrário.

Piúma-ES, 20 de Dezembro de 1991.

  
SAMUEL ZUQUI  
PREFEITO MUNICIPAL

“CIDADE DAS CONCHAS”

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÚMA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

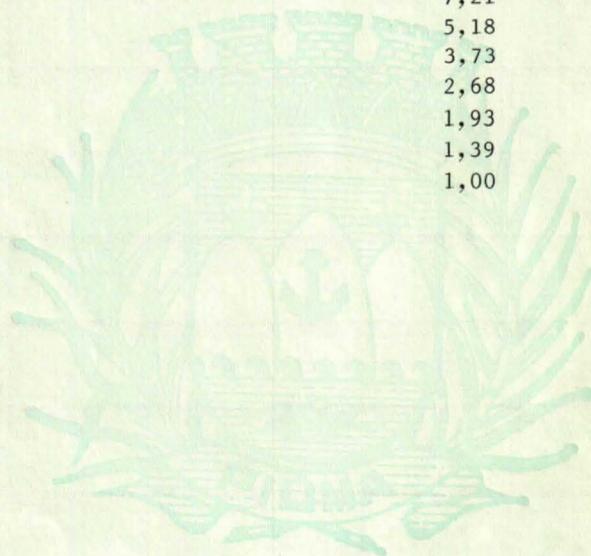
TABELA I

VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO

VALOR UNITÁRIO BÁSICO (ÍNDICE X 1/9 DA UFMP)

ZONA	ÍNDICE
A	10,00
B	7,21
C	5,18
D	3,73
E	2,68
F	1,93
G	1,39
H	1,00

80



"CIDADE DAS CONCHAS"

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÚMA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

T A B E L A II

FATOR SITUAÇÃO NA QUADRA

Terrenos em Meio da Quadra	Fq = 1,00
Terrenos encravados ou de Fundos	Fq = 0,80
Terrenos em Esquina ou com Frentes múltiplas	Fq = 1,10

T A B E L A III

FATOR EQUIPAMENTOS URBANOS

VALORIZANTES

Sem equipamentos	-	1,00
Água	15%	0,15
Esgoto Sanitário	10%	0,10
Iluminação Pública	5%	0,05
Energia Elétrica	15%	0,15
Guias Sarjetas	10%	0,10
Pavimentação	30%	0,30
Telefone	5%	0,05

O Fator Equipamentos Urbanos será apurado pela somatória dos coeficientes indicados neste, somando-se ao resultado, o coeficiente 1,00.

T A B E L A IV

FATOR TOPOGRAFIA

Normal	Cód. 1	Fd = 1,00
Aclive	Cód. 2	Fd = 0,90
Declive	Cód. 3	Fd = 0,90
Irregular	Cód. 4	Fd = 0,90
Morro	Cód. 5	Fd = 0,50
Parte em Morro	Cód. 6	Fd = 0,70

T A B E L A V

FATOR PEDOLOGIA

Terreno Seco	Cód. 0	Fs = 1,00
Terreno Brejoso ou pantanoso	Cód. 1	Fs = 0,60
Terreno Inundável	Cód. 2	Fs = 0,70

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÚMA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

T A B E L A VI

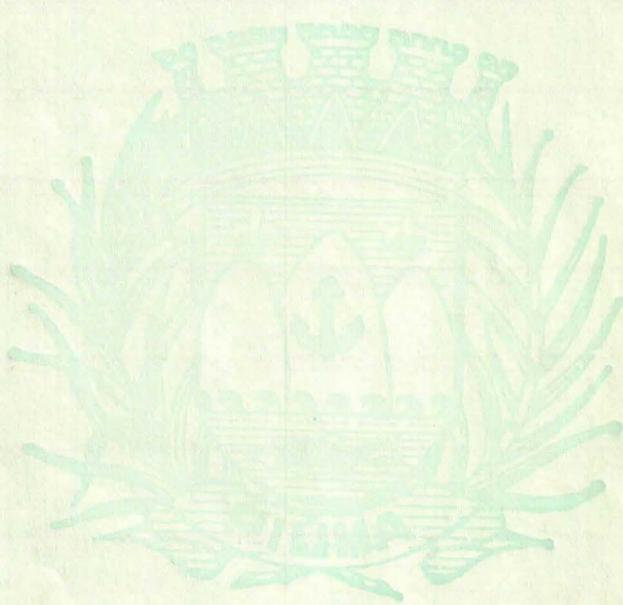
FATOR ACESSO

Condução Difícil	Cód. 0	Fa = 1,00
Condução Próxima	Cód. 1	Fa = 1,02
Acesso Direto	Cód. 2	Fa = 1,05

T A B E L A VII

FATORES DE GLEBA (F.)

Faixa de Área de terreno (m <sup>2</sup> )	Fator
10.001 a 20.000	0,80
20.001 a 24.000	0,79
24.001 a 28.000	0,78
28.001 a 32.000	0,77
32.001 a 36.000	0,76
36.001 a 40.000	0,75
40.001 a 44.000	0,74
44.001 a 48.000	0,73
48.001 a 52.000	0,72
52.001 a 56.000	0,71
56.001 a 60.000	0,70
60.001 a 70.000	0,69
70.001 a 80.000	0,68
80.001 a 90.000	0,67
90.001 a 100.000	0,66
100.001 a 120.000	0,65
120.001 a 140.000	0,64
140.001 a 160.000	0,63
160.001 a 180.000	0,62
180.001 a 200.000	0,61
200.001 a 250.000	0,60
250.001 a 300.000	0,59
300.001 a 350.000	0,58
350.001 a 400.000	0,56
400.001 a 450.000	0,54
450.001 a 500.000	0,52
500.001 ou mais	0,50



*SB*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÚMA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

T A B E L A VIII

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE CONSTRUÇÃO POR TIPO

Tipo	Valor Básico de M <sup>2</sup> Construção em UFMP
Casa/Sobrado	1,0
Apartamento	1,3
Telheiro	0,2
Galpão	0,5
Industria	0,7
Loja	1,0
Especial	2,0

T A B E L A IX

SUB-TIPOS

TIPO/POSIÇÃO	FRENTE		FUNDOS
	Alinhada	Recuada	
1. Casa Isolada	0,90	1,00	0,80
2. Casa Geminada	0,70	0,80	0,60
3. Casa Superposta	0,80	0,90	0,70
4. Casa Conjugada	0,80	0,90	0,70
5. Apartamento	1,00	1,00	0,90

T A B E L A X

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

1. Novo/Ótimo	1,00
2. Bom	0,90
3. Regular	0,80
4. Mau	0,60

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÚMA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

T A B E L A X I

TABELA DE PONTOS POR CATEGORIA

GABARITO PARA AVALIAÇÃO DA CATEGORIA POR TIPO DE EDIFICAÇÃO

	CASA/SOBRADO	APARTAMENTO	TELHEIRO	GALPÃO	INDUST.	LOJA	ESPECIAL
<b>REVEST. EXTERNO</b>							
S/ REVESTIMENTO	0	0	0	0	0	0	0
EMBOÇO/REBOCO	5	5	0	9	8	20	16
ÓLEO	19	16	0	15	11	23	18
CAIAÇÃO	5	5	0	12	10	21	20
MADEIRA	21	19	0	19	12	26	22
CERÂMICA	21	19	0	19	13	27	23
ESPECIAL	27	24	0	20	14	28	26
<b>PISOS</b>							
TERRA BATIDA	0	0	0	0	0	0	0
CIMENTO	3	3	10	14	12	20	10
CERÂMICA/MOSAICO	8	9	20	18	16	25	20
TÁBUAS	4	7	15	16	14	25	19
TACO	8	9	20	18	15	25	20
MAT. PLASTICO	18	18	27	19	16	26	20
ESPECIAL	19	19	29	20	17	27	21
<b>FORRO</b>							
INEXISTENTE	0	0	0	0	0	0	0
MADEIRA	2	3	2	4	4	2	3
ESTUQUE	3	3	3	4	3	2	3
LAGE	3	4	3	5	5	3	3
CHAPAS	3	4	3	5	3	3	3
<b>COBERTURA</b>							
PALHA/BANCO/CAVACO	1	0	4	3	0	0	0
FIBRO CIMENTO	5	2	20	11	10	3	3
TELHA	3	2	15	9	8	3	3
LAGE	7	3	28	13	11	4	3
ESPECIAL	9	4	35	16	12	4	3
<b>INST. SABITÁRIA</b>							
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 UMA INTERNA	5	5	2	2	2	2	2

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÚMA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

	CASA/SOBRADO	APARTAMENTO	TELHEIRO	GALPÃO	INDUST.	LOJA	ESPECIAL
<b>ESTRUTURA</b>							
CONCRETO	23	28	12	30	36	24	26
ALVENARIA	10	15	8	20	30	20	22
MADEIRA	3	18	4	10	20	10	10
METÁLICA	25	30	12	33	42	26	28
<b>INST. ELETRICA</b>							
INEXISTENTE	0	0	0	0	0	0	0
APARENTE	6	7	9	3	6	7	15
EMBUTIDA	12	14	19	4	8	10	17

