



CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO CASTELO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

PROTOCOLO Nº _____



ATO Nº 514/13
ARQUIVADA em
20/12/13
D

PROTOCOLO ----- N.º 5630

NOME DA PROPOSIÇÃO ----- PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 03/2013

AUTOR DA PROPOSIÇÃO ----- PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

EMENTA: DISPÕE SOBRE A BASE DE CÁLCULO DO ITBI - IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS INTER VIVOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

OF. GAB/PMCC N.º 207/2013 PROTOCOLO EM 05/11/2013

BOLETIM DE TRAMITAÇÃO

DATA DA ENTRADA: 05/11/2013 DATA DA LEITURA: 05/11/2013
 DESPACHO DO PRES: PELA TRAMIT. NORMAL PELA DEVOL. AO AUTOR.
 TRAMITAÇÃO: ORDINÁRIA URGÊNCIA ESPECIAL

COMISSÕES PERMANENTES

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA	
PROP. ENCAMINHADA	EM ___/___/___
RELATOR DESIGNADO	EM ___/___/___
PARECER VOTADO	EM ___/___/___
PARECER VENCIDO	EM ___/___/___
RELATOR DESIGNADO	EM ___/___/___
RED. DE VENCIDO	EM ___/___/___
PROP. DEVOLVIDA	EM ___/___/___
EMENDAS ENCAM.	EM ___/___/___
RELATOR DESIGNADO	EM ___/___/___
PARECER VOTADO S/E	EM ___/___/___
PARECER VENCIDO	EM ___/___/___
RELATOR DESIGNADO	EM ___/___/___
RED. DO VENCIDO	EM ___/___/___
PROP. DEVOLVIDA	EM ___/___/___
RED. FINAL - ENCAM.	EM ___/___/___
RED. FINAL - DEVOL.	EM ___/___/___

FINANÇAS E ORÇAMENTOS	
PROP. ENCAMINHADA	EM ___/___/___
RELATOR DESIGNADO	EM ___/___/___
PARECER VOTADO	EM ___/___/___
PARECER VENCIDO	EM ___/___/___
RELATOR DESIGNADO	EM ___/___/___
RED. DE VENCIDO	EM ___/___/___
PROP. DEVOLVIDA	EM ___/___/___
EMENDAS ENCAM.	EM ___/___/___
RELATOR DESIGNADO	EM ___/___/___
PARECER VOTADO S/E	EM ___/___/___
PARECER VENCIDO	EM ___/___/___
RELATOR DESIGNADO	EM ___/___/___
RED. DO VENCIDO	EM ___/___/___
PROP. DEVOLVIDA	EM ___/___/___

TRAMITAÇÃO NO PLENÁRIO

ORDEM DO DIA: ___/___/20___ - ___/___/20___
 DISCUSSÃO: 1º EM ___/___/___ - 2º EM ___/___/___ DISC/SUPLEM. EM ___/___/___
 ADIAM. DA DISCUSSÃO: DE ___/___/___ A ___/___/___ REQ. POR
 ADIAM. DA DISCUSSÃO DE ___/___/___ A ___/___/___ REQ. *Pela maioria dos vereadores*
 TOTAL DE EMENDAS APRESENTADAS: _____ ENCAM. P/COM EM ___/___/___
 PROCESSO DE VOTAÇÃO: SIMBÓLICO NOMINAL SECRETO
 ADIAM. DA VOTAÇÃO: DE ___/___/___ A ___/___/___ REQ. POR
 VOTAÇÃO: 1º EM ___/___/___ - 2º EM ___/___/___ VOT./SUPLEM. EM ___/___/___
 RED. FINAL: EMC. P/C. EM: ___/___/___ DEVOL. EM: ___/___/___ VOTADA EM: ___/___/___
 PROP. RETIRADA EM: ___/___/___ PELO PRESIDENTE PELO AUTOR
 DECISÃO FINAL: APROVADO REJEITADO EM ___/___/20___ ARQUIVADA EM ___/___/20___
 DATA DO AUTÓGRAFO ___/___/20___ DESARQUIVADA EM: ___/___/20___

Proc. 05/11/13

J.D.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 03/2013

ATO N.º 514/13
ARQUIVADA EM
30/12/13

**DISPÕE SOBRE A BASE DE CÁLCULO DO ITBI -
IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS
INTER VIVOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Conceição do Castelo, no uso de suas atribuições legais
Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - A base de cálculo do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis
será o valor de mercado do bem imóvel ou direito a ser transmitido, que será
apurado em conformidade com os métodos estabelecidos pela presente Lei.

Art. 2º - Sobre o valor de mercado do bem imóvel ou direito a ser transmitido,
apurado em conformidade com esta Lei, incidirá a alíquota de 2% (dois) por cento,
determinando o valor do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis a ser
recolhido.

Art. 3º - Para efeitos desta Lei, considera-se valor de mercado aquele pelo qual o
referido bem imóvel ou direito seria negociado à vista, em condições normais de
mercado.

Art. 4º - Na apuração do valor de mercado do bem transmitido, considerar-se-ão,
quanto aos imóveis urbanos, o valor do terreno, bem como o das construções a
ele incorporadas.

Parágrafo Único - No caso de imóveis rurais, considerar-se-ão já incorporados ao
valor de mercado apurado, as benfeitorias e os detrimientos possivelmente
existentes.

Art. 5º - Os valores de mercado apurados têm presunção relativa e poderão ser
afastados se:

I - o valor declarado para a transação for superior;

II - forem adotados procedimentos específicos, dentre outros, a avaliação judicial
e o arbitramento;

III - for constatado erro ou fraude, por parte do sujeito passivo, ou de terceiro em
benefício daquele, na declaração dos dados do imóvel, que deverá corresponder
ao registro existente no Cartório de Registro de Imóveis, ou de outra forma.

Capítulo II DO PROCEDIMENTO

Art. 6º - O procedimento de apuração do valor de mercado do imóvel ou direito a ser transmitido, terá início com a protocolização do requerimento de avaliação com a respectiva declaração dos dados do imóvel, em consonância com o registro em cartório.

Art. 7º - Nos casos em que o requerimento referir-se a imóvel urbano, deverá o órgão competente confrontar a declaração dos dados do imóvel contida no requerimento com o cadastro imobiliário municipal e, caso verifique a existência de edificação não declarada ou em dimensões inferiores ao declarado, procederá:

I – a apuração do valor de mercado da edificação considerando os dados existentes no cadastro imobiliário municipal;

II – oficiará a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos para que a mesma verifique a legalidade da edificação existente no imóvel, iniciando, se for o caso, um procedimento de regularização, nos termos da Legislação Urbanística Municipal.

Art. 8º - O valor de mercado do bem imóvel ou direito a ser transmitido, base de cálculo do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, será calculado de acordo com as tabelas e em conformidade com a sistemática constante nos anexos I, II e III desta Lei.

Art. 9º - Apurado o valor de mercado do bem imóvel ou direito a ser transmitido, aplicar-se-á sobre o mesmo a alíquota disposta no artigo 2º desta Lei e a correspondente expedição do Documento de Arrecadação Municipal - DAM, com validade de 90 (noventa) dias.

Art. 10 - Após protocolização do requerimento, o procedimento deverá ser concluído no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

Capítulo III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 11 - As tabelas dos anexos I, II e III desta Lei, serão atualizadas periodicamente, tanto para inclusão de áreas novas, objeto de regularização fundiária, bem como quanto aos valores, de forma a assegurar sua compatibilização à realidade fática do mercado no Município.

Parágrafo Único – A atualização dos valores dar-se-á através de pesquisa e coleta amostral de preços e ofertas do mercado imobiliário ou através da utilização de índice oficial de correção monetária.

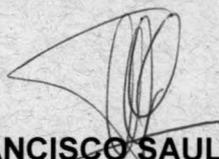
Art. 12 - O órgão competente deverá dar publicidade aos valores atualizados constantes nas tabelas dos anexos I, II e III desta Lei.

Art. 13 - Os valores de mercado dos bens imóveis ou direitos apurados em conformidade com esta Lei, serão calculados e fornecidos pelo órgão competente,

mediante requerimento do interessado com declaração dos dados do imóvel, independentemente da expedição da guia de recolhimento, quando requeridos com o fim de obtenção do valor de mercado do imóvel e/ou cálculo do respectivo tributo.

Art. 14 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, inclusive as disposições do Código Tributário Municipal no que for incompatível com a presente Lei.

Conceição do Castelo, 04 de outubro de 2013.



FRANCISCO SAULO BELISARIO
Prefeito Municipal

ANEXO I

TABELA DE PREÇOS MÉDIOS POR METRO QUADRO DE ÁREA DE TERRENOS URBANOS, DE ACORDO COM A SUA LOCALIZAÇÃO E VALOR IMOBILIÁRIO, PARA FINS DE OBTENÇÃO DO VALOR DE MERCADO, BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI.

Para obtenção do valor de mercado dos lotes de terreno urbano, deve ser aplicado o seguinte cálculo:

$$VM = AI \times VU$$

VM = Valor de Mercado do Terreno

AI = Área do Imóvel

VU = Valor Unitário por Metro Quadrado

BAIRRO CENTRO

Avenida / Rua		Valor Unitário por Metro Quadrado / m ²	
		Máximo	Mínimo
1	Adalton Ferreira da Motta	R\$ 360,00	R\$ 216,00
2	Alcides Guarnier	R\$ 320,00	R\$ 192,00
3	Antonio de Vargas Fernandes	R\$ 373,33	R\$ 224,00
4	Bouganville	R\$ 266,66	R\$ 160,00
5	Carlos Lopes	R\$ 400,00	R\$ 240,00
6	Fernando Antonio Lopes	R\$ 560,00	R\$ 336,00
7	Governador Lacerda de Aguiar	R\$ 680,00	R\$ 408,00
8	Izidoro Mareto	R\$ 400,00	R\$ 240,00
9	Joaquim Cornélio Filho	R\$ 560,00	R\$ 336,00
10	João Batista	R\$ 560,00	R\$ 336,00
11	João Fontan	R\$ 480,00	R\$ 288,00
12	João Venturim Sobrinho	R\$ 560,00	R\$ 336,00
13	José Contado de Vargas	R\$ 560,00	R\$ 336,00
14	José Grilo do início até a Esquina do lote 06 da quadra 27 e do lote 08 da quadra 22	R\$ 800,00	R\$ 480,00
15	José Grilo da esquina do lote 03 da quadra 28 e do lote 09 da quadra 52 até o lote 19C da quadra 28	R\$ 1.200,00	R\$ 720,00
16	José Mareto	R\$ 266,66	R\$ 160,00
17	Manoel Fernandes de Vargas	R\$ 266,66	R\$ 160,00
18	Manoel Silvestre da Silva	R\$ 560,00	R\$ 336,00
19	Moisés Belisário	R\$ 320,00	R\$ 192,00
20	Rosa Penholato Belisário	R\$ 560,00	R\$ 336,00
21	Santa Rita	R\$ 800,00	R\$ 480,00
22	Souza Pinto	R\$ 480,00	R\$ 288,00
23	Demais Logradouros	R\$ 266,66	R\$ 160,00

BAIRRO ARTHUR SOARES

Avenida / Rua		Valor Unitário por Metro Quadrado / m ²	
		Máximo	Mínimo
01	Gustavo Soares	R\$ 213,33	R\$ 128,00
02	Maria Ribeiro Soares	R\$ 333,33	R\$ 200,00
03	Olinto Betini	R\$ 213,33	R\$ 128,00
04	Demais Logradouros	R\$ 173,33	R\$ 104,00

BAIRRO PEDRO RIGO

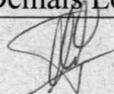
Avenida / Rua		Valor Unitário por Metro Quadrado / m ²	
		Máximo	Mínimo
01	Agripina Simonato Spadetto	R\$ 293,33	R\$ 176,00
02	Antonio Lozorio	R\$ 293,33	R\$ 176,00
03	Cyro Mota	R\$ 293,33	R\$ 176,00
04	Edson Altoé	R\$ 293,33	R\$ 176,00
05	José Grilo da esquina do lote 01 da quadra 68 e do lote 20 da quadra 55 até o lote 11A da quadra 68	R\$ 800,00	R\$ 480,00
06	José Grilo do lote 12 da quadra 68 e da esquina do lote 01 da quadra 64 até o final	R\$ 320,00	R\$ 192,00
07	José Oliveira de Souza	R\$ 400,00	R\$ 240,00
08	Rodovia ES 165	R\$ 400,00	R\$ 240,00
09	Sancho Nunes Pereira	R\$ 400,00	R\$ 240,00

BAIRRO BOA ESPERANÇA

Avenida / Rua		Valor Unitário por Metro Quadrado / m ²	
		Máximo	Mínimo
01	Açussena	R\$ 266,66	R\$ 160,00
02	Das Bromélias	R\$ 266,66	R\$ 160,00
03	Das Horquídeas	R\$ 266,66	R\$ 160,00
04	Das Palmas	R\$ 266,66	R\$ 160,00
05	Das Violetas	R\$ 266,66	R\$ 160,00
06	Dos Girasóis	R\$ 266,66	R\$ 160,00
07	Orquidea	R\$ 266,66	R\$ 160,00
08	Demais Logradouros	R\$ 240,00	R\$ 144,00

BAIRRO NICOLAU DE VARGAS E SILVA

Avenida / Rua		Valor Unitário por Metro Quadrado / m ²	
		Máximo	Mínimo
01	Antonio de Vargas Netto	R\$ 266,66	R\$ 160,00
02	Antonio Fernandes Sobrinho	R\$ 266,66	R\$ 160,00
03	Antonio Vinha	R\$ 186,66	R\$ 112,00
04	Aureliano Bicas	R\$ 186,66	R\$ 112,00
05	Calistrato Machado	R\$ 213,33	R\$ 128,00
06	Colmar Vieira	R\$ 320,00	R\$ 192,00
07	Custodio Soares	R\$ 186,66	R\$ 112,00
08	Domingos Bortolin	R\$ 186,66	R\$ 112,00
09	Dos Bancarios	R\$ 240,00	R\$ 144,00
10	Eurico Motta	R\$ 266,66	R\$ 160,00
11	Harvey Vargas Grilo	R\$ 680,00	R\$ 408,00
12	José Eloi da Silva	R\$ 266,66	R\$ 160,00
13	Manoel Antonio da Silva	R\$ 186,66	R\$ 112,00
14	Manoel Gonçalves	R\$ 186,66	R\$ 112,00
15	Nilton Pizzol	R\$ 280,00	R\$ 168,00
16	Rafaela Bernabé Pizzol	R\$ 320,00	R\$ 192,00
17	Demais Logradouros	R\$ 186,66	R\$ 112,00



ANEXO II

TABELA DE PREÇOS MÉDIOS POR METRO QUADRO DE ÁREA CONSTRUÍDA EM TERRENOS URBANOS, DE ACORDO COM AS SUAS CARACTERÍSTICAS, PARA FINS DE OBTENÇÃO DO VALOR DE MERCADO, BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI.

O valor da edificação (Ved) será obtido aplicando-se a seguinte fórmula:

Ved = Ae x Vm²e, onde:

Ved = Valor da edificação

Ae = Área da edificação

Vm²e = Valor do metro quadrado da edificação.

a) O valor do metro quadrado da edificação (Vm²e) para cada um dos seguintes tipos: casa, apartamento, telheiro, galpão, indústria, loja ou especial (entende-se por especial as edificações que utilizaram material de primeira classe tanto na fachada quanto no interior das mesmas, exemplificando: granito, telha de ardósia, pastilhas e outros), tomando por base o valor máximo do metro quadrado de cada tipo de edificação.

b) O valor máximo referido na alínea anterior será corrigido de acordo com as características de cada edificação, levando-se em conta a categoria e o estado de conservação para a sua correta aplicação no cálculo do valor da edificação.

c) O valor do metro quadrado de edificação será obtido aplicando-se a seguinte fórmula:

Ved = Vm²Te x C x Au, onde:

Ved = Valor da edificação

Vm²te = Valor do metro quadrado do tipo da edificação

C = Coeficiente corretivo de conservação

Au = Área da Unidade



c.1) O valor do metro quadrado do tipo de edificação (Vm^2te), será obtido através da seguinte tabela:

Tipo de edificação	Valor do m² de edificação em Reais
Telheiro	25 x VFRCC = R\$ 61,5
Indústria	51 x VFRCC = R\$ 125,46
Galpão	59 x VFRCC = R\$ 145,14
Loja	76 x VFRCC = R\$ 186,96
Apartamento	126 x VFRCC = R\$ 309,96
Especial	137 x VFRCC = R\$ 337,02
Casa / sobrado	161 x VFRCC = R\$ 396,06

c.2) Coeficiente corretivo de conservação representado pela letra "C" é parte integrante da fórmula mencionada, consiste em um grau atribuído a edificação, conforme estado de conservação, e será obtido através da seguinte tabela:

Estado de conservação	Coeficiente
Nova/Ótimo	1,00
Bom	0,90
Regular	0,70
Mau	0,50



ANEXO III

TABELAS DE CÁLCULO DE PREÇOS MÉDIOS POR ALQUEIRE DE ÁREA DE TERRENOS RURAIS, DE ACORDO COM A SUA LOCALIZAÇÃO (1), CAPACIDADE DE USO E UTILIZAÇÃO DO SOLO (2) E BENFEITORIAS (3) PARA FINS DE OBTENÇÃO DO VALOR DE MERCADO, BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI.

1 - AVALIAÇÃO DE ACORDO COM A LOCALIZAÇÃO

Para obtenção do valor de mercado da área de terreno rural, de acordo com a **LOCALIZAÇÃO**, deve ser aplicado o seguinte cálculo:

$$\text{VML} = \text{AI} / 48400 \times \text{VU}$$

VML = Valor de Mercado do Terreno Rural de acordo com a LOCALIZAÇÃO

AI = Área do Imóvel

48400 = Área em metros quadrados de um Alqueire

VU = Valor Unitário por Alqueire

	Comunidades	Valor Unitário por Alqueire
01	Água Limpa	R\$ 35.000,00
02	Alto Ribeirão do Meio	R\$ 30.000,00
03	Angá	R\$ 60.000,00
04	Barro Branco	R\$ 100.000,00
05	Boa Esperança	R\$ 30.000,00
06	Bom Sucesso	R\$ 30.000,00
07	Cabeceira do Rancho D'antas	R\$ 35.000,00
08	Caetitu	R\$ 30.000,00
09	Cantinho do Céu	R\$ 35.000,00
10	Cedro	R\$ 50.000,00
11	Estreito	R\$ 150.000,00
12	Formosa	R\$ 50.000,00
13	Indaía	R\$ 140.000,00
14	Jatobá	R\$ 200.000,00
15	Manga Larga ou Bur. Do Cachorro.	R\$ 90.000,00
16	Mata Fria	R\$ 80.000,00
17	Monforte Frio	R\$ 50.000,00
18	Monforte Quente	R\$ 70.000,00
19	Montevidéu	R\$ 60.000,00

20	Morro Vênus	R\$ 70.000,00
21	Pindobas IV	R\$ 35.000,00
22	Ribeirão da Conceição	R\$ 90.000,00
23	Ribeirão de Santa Tereza	R\$ 70.000,00
24	Ribeirão do Meio	R\$ 40.000,00
25	Santa Helena	R\$ 50.000,00
26	Santa Luzia	R\$ 100.000,00
27	Santa Tereza	R\$ 60.000,00
28	Santo Antônio do Areiaio	R\$ 60.000,00
29	São Bento	R\$ 55.000,00
30	São Cristovão	R\$ 45.000,00
31	São João Da Barra	R\$ 225.000,00
32	São José Da Bela Vista	R\$ 90.000,00
32	Taquarussu	R\$ 100.000,00
33	Tinguá	R\$ 80.000,00
34	Vargem Alegre	R\$ 70.000,00
35	Viçosa ou Bicame	R\$ 70.000,00

2 - AVALIAÇÃO DE ACORDO COM A CAPACIDADE DE USO DO SOLO

Para obtenção do valor de mercado da área de terreno rural, de acordo com a **CAPACIDADE DE USO E UTILIZAÇÃO DO SOLO, potencial ou efetiva**, deve ser verificada e considerada a presença dos seguintes fatores:

Declividade Excessiva – se há na propriedade, área cuja declividade excessiva impeça totalmente o cultivo econômico de qualquer espécie ou atividade.

Afloramentos Rochosos – se há na propriedade, área cujos afloramentos rochosos e a pedregosidade impeçam totalmente o cultivo econômico de qualquer espécie ou atividade.

Cobertura Florestal – se há na propriedade, área de mata/floresta, além dos 20% da reserva legal obrigatória, que impeça totalmente o cultivo econômico de qualquer espécie ou atividade.

Se verificada a presença de qualquer dos fatores acima, deve ser definido seu percentual, subtraindo-o do percentual máximo de uso e utilização do solo (100%) e aplicada à tabela abaixo, multiplicando o índice alcançado pelo valor obtido no cálculo do Valor de Mercado do Terreno Rural de acordo com a LOCALIZAÇÃO - VML:

VMC = VML x CU

VMC = Valor de Mercado do Terreno Rural de acordo com a CAPACIDADE DE USO
VML = Valor de Mercado do Terreno Rural de acordo com a LOCALIZAÇÃO
CU = Capacidade de Uso e Utilização do Solo (índice)

Capacidade de Uso Classe I	Possibilidade de uso do solo de 90% a 100% (excelente)	CU Índice 1,00
Capacidade de Uso Classe II	Possibilidade de uso do solo de 80% a 89,99% (ótima)	CU Índice 0,90
Capacidade de Uso Classe III	Possibilidade de uso do solo de 70% a 79,99% (muito boa)	CU Índice 0,80
Capacidade de Uso Classe IV	Possibilidade de uso do solo de 60% a 69,99% (boa)	CU Índice 0,70
Capacidade de Uso Classe V	Possibilidade de uso do solo de 50% a 59,99% (regular)	CU Índice 0,60
Capacidade de Uso Classe VI	Possibilidade de uso do solo menor que 50% (ruim)	CU Índice 0,50

3 - AVALIAÇÃO DE ACORDO COM AS BENFEITORIAS

Para obtenção do valor de mercado da área de terreno rural, de acordo com as **BENFEITORIAS** existentes, deve ser verificada e considerada a presença dos seguintes fatores:

Recursos Hídricos – se na área da propriedade há disponibilidade de água para consumo humano e/ou recursos hídricos para irrigação ou consumo animal, tais como nascentes, rios, riachos, lagos, açudes, etc.

Vias de Acesso – qualidade e conservação das vias de acesso ao imóvel, bem como sua classificação em: asfalto, pavimento, saibro ou cobertura.

Instalações Agrícolas e/ou Pecuárias, Industriais e/ou Fabris ou Residenciais – se área na propriedade há benfeitorias não reprodutivas tais como: barracões, paióis, galpões, depósitos, tulhas, cercas, secadores, currais, ordenhadeiras, resfriadores, tanques, silos, casas, etc.

Se verificada a presença de qualquer dos fatores acima, deve ser aplicada a fórmula em conformidade com a tabela abaixo sobre o valor obtido no cálculo do Valor de Mercado do Terreno Rural de acordo com a LOCALIZAÇÃO - VML:

$$\mathbf{VMB = VMC \times (1,0 + BE1 + BE2 + BE3)}$$

VMB = Valor de Mercado do Terreno Rural de acordo com as BENFEITORIAS
VMC = Valor de Mercado do Terreno Rural de acordo com a CAPACIDADE DE USO
BE1= Recursos Hídricos
BE2= Vias de Acesso
BE3= Instalações Agrícolas e/ou Pecuárias, Industriais e/ou Fabris ou Residenciais

Benfeitoria 1	Disponibilidade de Recursos Hídricos	BE1 Índice = 0,0 a 0,20
Benfeitoria 2	Disponibilidade de Vias de Acesso	BE2 Índice = 0,0 a 0,10
Benfeitoria 3	Instalações Agrícolas e/ou Pecuárias, Industriais e/ou Fabris, Residenciais (Índice aplicado de acordo com a quantidade e qualidade das benfeitorias)	BE3 Índice = 0,0 a 0,20

CÁLCULO FINAL DO PREÇO DE MERCADO DA ÁREA DE TERRENO RURAL, DE ACORDO COM A SUA LOCALIZAÇÃO (1), CAPACIDADE DE USO E UTILIZAÇÃO DO SOLO (2) E SUAS BENFEITORIAS (3) PARA FINS DE OBTENÇÃO DO VALOR DE MERCADO, BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI

Para obtenção do valor de Mercado da Área de Terreno Rural de acordo com a sua LOCALIZAÇÃO (1), CAPACIDADE DE USO (2) e suas BENFEITORIAS (3), deve ser aplicado o seguinte cálculo:

$$VM = VMC + VMB / 2$$

VM = Valor de Mercado da Área de Terreno Rural para fins de base de cálculo do ITBI

VMC = Valor de Mercado do Terreno Rural de acordo com a CAPACIDADE DE USO

VMB = Valor de Mercado do Terreno Rural de acordo com as BENFEITORIAS



FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Proprietário/Transmitente:

Localização:

Área do Imóvel:

Nº da Matrícula:

AVALIAÇÃO DE ACORDO COM A LOCALIZAÇÃO - VML

Valor Unitário Por Alqueire:
R\$

Valor de Mercado do Terreno Rural de Acordo com a Localização-
VML:
R\$

AVALIAÇÃO DE ACORDO COM A CAPACIDADE DE USO DO SOLO - VMC

Declividade Excessiva:

NÃO SIM % da área

Afloramentos Rochosos:

NÃO SIM % da área

Cobertura Florestal Além dos 20%:

NÃO SIM % da área

Capacidade Líquida de Uso do Solo (%):

Capacidade do Uso do Solo (Índice):

Valor de Mercado do Terreno Rural de Acordo com a Capacidade de Uso do Solo - VMC:
R\$

AVALIAÇÃO DE ACORDO COM AS BENFEITORIAS - VMB

Vias de Acesso: NÃO SIM

Recursos Hídricos: NÃO SIM

Benfeitorias: NÃO SIM
Quais:

Benfeitorias (Índice):

Valor de Mercado do Terreno Rural de Acordo com as Benfeitorias - VMB:
R\$

CÁLCULO FINAL DO PREÇO DE MERCADO DA ÁREA DE TERRENO RURAL - VM

Valor de Mercado do Terreno Rural de Acordo com a Capacidade de Uso do Solo (VMC):
R\$

Valor de Mercado da Área de Terreno Rural de Acordo com as Benfeitorias (VMB):
R\$

Valor de Mercado da Área de Terreno Rural, Base de Cálculo do ITBI - VM = (VMC + VMB / 2):

R\$



ANEXOS:

FOTOGRAFIAS: *As fotografias do bem avaliando devem ser coloridas, impressas em tamanho igual ou superior a 7cm por 10 cm, com descrições julgadas pertinentes.*

ROTEIRO DE ACESSO: *Deverá ser apresentado o roteiro feito a partir do centro urbano até a propriedade. O croqui de localização deve ser anexado ao laudo.*





CONCEIÇÃO DO CASTELO

PREFEITURA MUNICIPAL

Estado do Espírito Santo

7755000

7744000

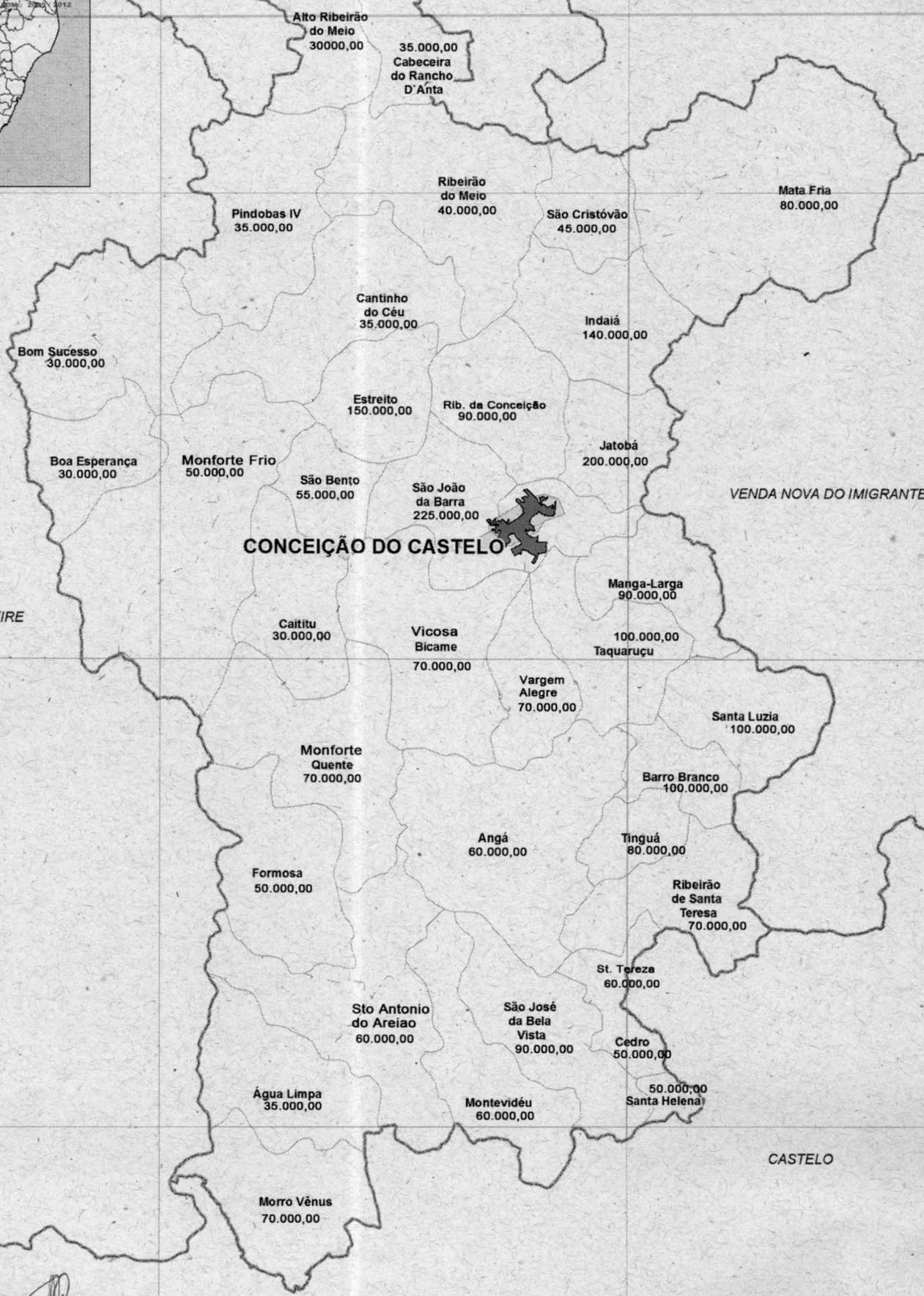
7733000

257000

260000

257000

268000



LIMITES ADMINISTRATIVOS - CONCEIÇÃO DO CASTELO

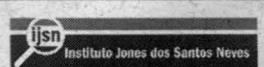
FONTE CARTOGRÁFICA
 Limite Municipal..... GEOBASES/IDAF
 Comunidades e Área Urbanizada..... IJSN
 Limite Distrital..... IJSN

LEGENDA

 Área Urbanizada
 Limite entre Comunidades
 Limite Municipal



2 1 0 2 km
 PROJECÇÃO UTM - SIRGAS 2000 - 24S



RESPONSABILIDADE TÉCNICA
 Coordenador de Desenvolvimento - C. Geo
 Instituto Jones dos Santos Neves - IJSN

Av. José Grilo, 426 - Cep. 29370-000 - Conceição do Castelo - ES - Telefax: (28) 3547-4111

pmcc.adm@hotmail.com

www.conceicaodocastelo.es.gov.br

JUSTIFICATIVA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 03/2013

O presente Projeto de Lei trata de autorização legislativa para fixação da base de cálculo do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

A definição da base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis visa padronizar os procedimentos de avaliação, com o estabelecimento de critérios objetivos de avaliação dos imóveis para fins de cálculo do referido imposto.

Cabe ressaltar que os valores fixados nos anexos do presente Projeto de Lei foi amplamente discutidos com membros da sociedade civil, conforme consta na ata cuja cópia segue anexa.

Acrescente-se que a Constituição Federal prevê o Princípio da Legalidade, que no âmbito da Administração Pública, restringe-se à permissão para que o administrador somente atue quando autorizado em lei.

A Professora Maria Sylvia Zanella Di Pietro, assim disserta sobre o assunto:

“Hoje, o princípio da legalidade exige a conformidade dos atos administrativos com a lei e com todos os valores que estão presentes na Constituição, de forma implícita ou explícita.”

Assim sendo, a matéria tratada no presente Projeto de Lei Complementar é de extrema importância, já atende de forma satisfatória a necessidade de lei para fixar critérios objetivos e isentos para a avaliação de imóveis para fins de recolhimento de ITBI, motivo pelo qual apresentamos o presente Projeto de Lei para apreciação e devida aprovação pelos Nobres Membros desta Augusta Casa de Leis.

Atenciosamente,


FRANCISCO SAULO BELISÁRIO
Prefeito Municipal

Ata da reunião da Associação Comercial e Industrial de Conceição do Castelo do dia treze de agosto de dois mil e treze, com início às dezenove horas e vinte e sete minutos no auditório do sindicato rural onde estiveram presentes membros da Associação comercial , Presidente de diversos bairros, secretário de finanças, secretário de administração e o atual Prefeito. Com a palavra o prefeito que deu boa noite a todos e começou dizendo que devido a algumas reclamações e denúncias anônimas de pessoas da sociedade a promotora quer que se estabeleça um parâmetro para avaliações de lotes e terrenos e assim passou a palavra para o secretário de finanças o Sr. Clécio Eduardo Viana que leu a todos os presentes valores de lotes relacionados por ruas do nosso município para que todos dessem suas opiniões para se chegar a um parâmetro no preço das avaliações. A primeira idéia que foi dada por um membro presente foi de se colocar um valor máximo e um valor mínimo que logo foi descartada pela maioria , após se ter discutido e todos deram suas opiniões a melhor maneira que todos acharam seria dar um desconto no preço da tabela apresentada de 20% a 40% conforme a necessidade para uma avaliação correta onde todos os presentes concordaram, documentação que será encaminhada para a câmara de vereadores para ser aprovada. O prefeito agradeceu a presença de todos e não havendo mais assunto a se tratar deu-se por encerrada a reunião às vinte horas e cinquenta minutos.

Junho 13/08/2013 Avaliação de Boas Tercas

Insomno Carlos Moreira Torreira



~~Adriano~~

~~Adriano Pereira~~

~~Newton de Matt.~~

Amélia Guimarães Barieu

~~Duque~~

Margarida S. F. F. F.

ANDRÉ MARCOS MARLETO FONDAN

William Sattler da Costa

Armando Garbelotto

Artur F. Costa

Luís Roberto

Maria José

Adelmo de Jesus

MIRLES AURELIO O. PINTO

Luís César Cassaro

Georg A. Guimarães Betri

Monica W. Gueller

João Paulo Walberin

Antonio Carlos Betri

Cláudio Eduardo Viana

Edisete Perdomo Fardim

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 03/2013

**DISPÕE SOBRE A BASE DE CÁLCULO DO ITBI -
IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS
INTER VIVOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Conceição do Castelo, no uso de suas atribuições legais Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º - A base de cálculo do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis será o valor de mercado do bem imóvel ou direito a ser transmitido, que será apurado em conformidade com os métodos estabelecidos pela presente Lei.

Art. 2º - Sobre o valor de mercado do bem imóvel ou direito a ser transmitido, apurado em conformidade com esta Lei, incidirá a alíquota de 2% (dois) por cento, determinando o valor do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis a ser recolhido.

Art. 3º - Para efeitos desta Lei, considera-se valor de mercado aquele pelo qual o referido bem imóvel ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

Art. 4º - Na apuração do valor de mercado do bem transmitido, considerar-se-ão, quanto aos imóveis urbanos, o valor do terreno, bem como o das construções a ele incorporadas.

Parágrafo Único - No caso de imóveis rurais, considerar-se-ão já incorporados ao valor de mercado apurado, as benfeitorias e os detrimentos possivelmente existentes.

Art. 5º - Os valores de mercado apurados têm presunção relativa e poderão ser afastados se:

I - o valor declarado para a transação for superior;

II - forem adotados procedimentos específicos, dentre outros, a avaliação judicial e o arbitramento;

III - for constatado erro ou fraude, por parte do sujeito passivo, ou de terceiro em benefício daquele, na declaração dos dados do imóvel, que deverá corresponder ao registro existente no Cartório de Registro de Imóveis, ou de outra forma.



Capítulo II DO PROCEDIMENTO

Art. 6º - O procedimento de apuração do valor de mercado do imóvel ou direito a ser transmitido, terá início com a protocolização do requerimento de avaliação com a respectiva declaração dos dados do imóvel, em consonância com o registro em cartório.

Art. 7º - Nos casos em que o requerimento referir-se a imóvel urbano, deverá o órgão competente confrontar a declaração dos dados do imóvel contida no requerimento com o cadastro imobiliário municipal e, caso verifique a existência de edificação não declarada ou em dimensões inferiores ao declarado, procederá:

I – a apuração do valor de mercado da edificação considerando os dados existentes no cadastro imobiliário municipal;

II – oficiará a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos para que a mesma verifique a legalidade da edificação existente no imóvel, iniciando, se for o caso, um procedimento de regularização, nos termos da Legislação Urbanística Municipal.

Art. 8º - O valor de mercado do bem imóvel ou direito a ser transmitido, base de cálculo do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, será calculado de acordo com as tabelas e em conformidade com a sistemática constante nos anexos I, II e III desta Lei.

Art. 9º - Apurado o valor de mercado do bem imóvel ou direito a ser transmitido, aplicar-se-á sobre o mesmo a alíquota disposta no artigo 2º desta Lei e a correspondente expedição do Documento de Arrecadação Municipal - DAM, com validade de 90 (noventa) dias.

Art. 10 - Após protocolização do requerimento, o procedimento deverá ser concluído no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

Capítulo III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 11 - As tabelas dos anexos I, II e III desta Lei, serão atualizadas periodicamente, tanto para inclusão de áreas novas, objeto de regularização fundiária, bem como quanto aos valores, de forma a assegurar sua compatibilização à realidade fática do mercado no Município.

Parágrafo Único – A atualização dos valores dar-se-á através de pesquisa e coleta amostral de preços e ofertas do mercado imobiliário ou através da utilização de índice oficial de correção monetária.

Art. 12 - O órgão competente deverá dar publicidade aos valores atualizados constantes nas tabelas dos anexos I, II e III desta Lei.

Art. 13 - Os valores de mercado dos bens imóveis ou direitos apurados em conformidade com esta Lei, serão calculados e fornecidos pelo órgão competente,

mediante requerimento do interessado com declaração dos dados do imóvel, independentemente da expedição da guia de recolhimento, quando requeridos com o fim de obtenção do valor de mercado do imóvel e/ou cálculo do respectivo tributo.

Art. 14 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, inclusive as disposições do Código Tributário Municipal no que for incompatível com a presente Lei.

Conceição do Castelo, 04 de outubro de 2013.



FRANCISCO SAULO BELISARIO
Prefeito Municipal

ANEXO I

TABELA DE PREÇOS MÉDIOS POR METRO QUADRO DE ÁREA DE TERRENOS URBANOS, DE ACORDO COM A SUA LOCALIZAÇÃO E VALOR IMOBILIÁRIO, PARA FINS DE OBTENÇÃO DO VALOR DE MERCADO, BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI.

Para obtenção do valor de mercado dos lotes de terreno urbano, deve ser aplicado o seguinte cálculo:

$$VM = AI \times VU$$

VM = Valor de Mercado do Terreno

AI = Área do Imóvel

VU = Valor Unitário por Metro Quadrado

BAIRRO CENTRO

Avenida / Rua		Valor Unitário por Metro Quadrado / m ²	
		Máximo	Mínimo
1	Adalton Ferreira da Motta	R\$ 360,00	R\$ 216,00
2	Alcides Guarnier	R\$ 320,00	R\$ 192,00
3	Antonio de Vargas Fernandes	R\$ 373,33	R\$ 224,00
4	Bouganville	R\$ 266,66	R\$ 160,00
5	Carlos Lopes	R\$ 400,00	R\$ 240,00
6	Fernando Antonio Lopes	R\$ 560,00	R\$ 336,00
7	Governador Lacerda de Aguiar	R\$ 680,00	R\$ 408,00
8	Izidoro Mareto	R\$ 400,00	R\$ 240,00
9	Joaquim Cornélio Filho	R\$ 560,00	R\$ 336,00
10	João Batista	R\$ 560,00	R\$ 336,00
11	João Fontan	R\$ 480,00	R\$ 288,00
12	João Venturim Sobrinho	R\$ 560,00	R\$ 336,00
13	José Contado de Vargas	R\$ 560,00	R\$ 336,00
14	José Grilo do início até a Esquina do lote 06 da quadra 27 e do lote 08 da quadra 22	R\$ 800,00	R\$ 480,00
15	José Grilo da esquina do lote 03 da quadra 28 e do lote 09 da quadra 52 até o lote 19C da quadra 28	R\$ 1.200,00	R\$ 720,00
16	José Mareto	R\$ 266,66	R\$ 160,00
17	Manoel Fernandes de Vargas	R\$ 266,66	R\$ 160,00
18	Manoel Silvestre da Silva	R\$ 560,00	R\$ 336,00
19	Moisés Belisário	R\$ 320,00	R\$ 192,00
20	Rosa Penholato Belisário	R\$ 560,00	R\$ 336,00
21	Santa Rita	R\$ 800,00	R\$ 480,00
22	Souza Pinto	R\$ 480,00	R\$ 288,00
23	Demais Logradouros	R\$ 266,66	R\$ 160,00

BAIRRO ARTHUR SOARES

Avenida / Rua		Valor Unitário por Metro Quadrado / m ²	
		Máximo	Mínimo
01	Gustavo Soares	R\$ 213,33	R\$ 128,00
02	Maria Ribeiro Soares	R\$ 333,33	R\$ 200,00
03	Olinto Betini	R\$ 213,33	R\$ 128,00
04	Demais Logradouros	R\$ 173,33	R\$ 104,00

BAIRRO PEDRO RIGO

Avenida / Rua		Valor Unitário por Metro Quadrado / m ²	
		Máximo	Mínimo
01	Agripina Simonato Spadetto	R\$ 293,33	R\$ 176,00
02	Antonio Lozorio	R\$ 293,33	R\$ 176,00
03	Cyro Mota	R\$ 293,33	R\$ 176,00
04	Edson Altoé	R\$ 293,33	R\$ 176,00
05	José Grilo da esquina do lote 01 da quadra 68 e do lote 20 da quadra 55 até o lote 11A da quadra 68	R\$ 800,00	R\$ 480,00
06	José Grilo do lote 12 da quadra 68 e da esquina do lote 01 da quadra 64 até o final	R\$ 320,00	R\$ 192,00
07	José Oliveira de Souza	R\$ 400,00	R\$ 240,00
08	Rodovia ES 165	R\$ 400,00	R\$ 240,00
09	Sancho Nunes Pereira	R\$ 400,00	R\$ 240,00

BAIRRO BOA ESPERANÇA

Avenida / Rua		Valor Unitário por Metro Quadrado / m ²	
		Máximo	Mínimo
01	Açussena	R\$ 266,66	R\$ 160,00
02	Das Bromélias	R\$ 266,66	R\$ 160,00
03	Das Horquídeas	R\$ 266,66	R\$ 160,00
04	Das Palmas	R\$ 266,66	R\$ 160,00
05	Das Violetas	R\$ 266,66	R\$ 160,00
06	Dos Girasóis	R\$ 266,66	R\$ 160,00
07	Orquidea	R\$ 266,66	R\$ 160,00
08	Demais Logradouros	R\$ 240,00	R\$ 144,00

BAIRRO NICOLAU DE VARGAS E SILVA

Avenida / Rua		Valor Unitário por Metro Quadrado / m ²	
		Máximo	Mínimo
01	Antonio de Vargas Netto	R\$ 266,66	R\$ 160,00
02	Antonio Fernandes Sobrinho	R\$ 266,66	R\$ 160,00
03	Antonio Vinha	R\$ 186,66	R\$ 112,00
04	Aureliano Bicas	R\$ 186,66	R\$ 112,00
05	Calistrato Machado	R\$ 213,33	R\$ 128,00
06	Colmar Vieira	R\$ 320,00	R\$ 192,00
07	Custodio Soares	R\$ 186,66	R\$ 112,00
08	Domingos Bortolin	R\$ 186,66	R\$ 112,00
09	Dos Bancarios	R\$ 240,00	R\$ 144,00
10	Eurico Motta	R\$ 266,66	R\$ 160,00
11	Harvey Vargas Grilo	R\$ 680,00	R\$ 408,00
12	José Eloi da Silva	R\$ 266,66	R\$ 160,00
13	Manoel Antonio da Silva	R\$ 186,66	R\$ 112,00
14	Manoel Gonçalves	R\$ 186,66	R\$ 112,00
15	Nilton Pizzol	R\$ 280,00	R\$ 168,00
16	Rafaela Bernabé Pizzol	R\$ 320,00	R\$ 192,00
17	Demais Logradouros	R\$ 186,66	R\$ 112,00

ANEXO II

TABELA DE PREÇOS MÉDIOS POR METRO QUADRO DE ÁREA CONSTRUÍDA EM TERRENOS URBANOS, DE ACORDO COM AS SUAS CARACTERÍSTICAS, PARA FINS DE OBTENÇÃO DO VALOR DE MERCADO, BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI.

O valor da edificação (Ved) será obtido aplicando-se a seguinte fórmula:

Ved = Ae x Vm²e, onde:

Ved = Valor da edificação

Ae = Área da edificação

Vm²e = Valor do metro quadrado da edificação.

a) O valor do metro quadrado da edificação (Vm²e) para cada um dos seguintes tipos: casa, apartamento, telheiro, galpão, indústria, loja ou especial (entende-se por especial as edificações que utilizaram material de primeira classe tanto na fachada quanto no interior das mesmas, exemplificando: granito, telha de ardósia, pastilhas e outros), tomando por base o valor máximo do metro quadrado de cada tipo de edificação.

b) O valor máximo referido na alínea anterior será corrigido de acordo com as características de cada edificação, levando-se em conta a categoria e o estado de conservação para a sua correta aplicação no cálculo do valor da edificação.

c) O valor do metro quadrado de edificação será obtido aplicando-se a seguinte fórmula:

Ved = Vm²Te x C x Au, onde:

Ved = Valor da edificação

Vm²Te = Valor do metro quadrado do tipo da edificação

C = Coeficiente corretivo de conservação

Au = Área da Unidade



c.1) O valor do metro quadrado do tipo de edificação (Vm^2te), será obtido através da seguinte tabela:

Tipo de edificação	Valor do m^2 de edificação em Reais
Telheiro	25 x VFRCC = R\$ 61,5
Indústria	51 x VFRCC = R\$ 125,46
Galpão	59 x VFRCC = R\$ 145,14
Loja	76 x VFRCC = R\$ 186,96
Apartamento	126 x VFRCC = R\$ 309,96
Especial	137 x VFRCC = R\$ 337,02
Casa / sobrado	161 x VFRCC = R\$ 396,06

c.2) Coeficiente corretivo de conservação representado pela letra "C" é parte integrante da fórmula mencionada, consiste em um grau atribuído a edificação, conforme estado de conservação, e será obtido através da seguinte tabela:

Estado de conservação	Coeficiente
Nova/Ótimo	1,00
Bom	0,90
Regular	0,70
Mau	0,50

ANEXO III

TABELAS DE CÁLCULOS DE PREÇOS MÉDIOS POR ALQUEIRE DE ÁREA DE TERRENOS RURAIS, DE ACORDO COM A SUA LOCALIZAÇÃO (1), CAPACIDADE DE USO E UTILIZAÇÃO DO SOLO (2) E BENFEITORIAS (3) PARA FINS DE OBTENÇÃO DO VALOR DE MERCADO, BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI.

1 - AVALIAÇÃO DE ACORDO COM A LOCALIZAÇÃO

Para obtenção do valor de mercado da área de terreno rural, de acordo com a **LOCALIZAÇÃO**, deve ser aplicado o seguinte cálculo:

$$\mathbf{VML} = \mathbf{AI} / \mathbf{48400} \times \mathbf{VU}$$

VML = Valor de Mercado do Terreno Rural de acordo com a LOCALIZAÇÃO

AI = Área do Imóvel

48400 = Área em metros quadrados de um Alqueire

VU = Valor Unitário por Alqueire

Comunidades		Valor Unitário por Alqueire
01	Água Limpa	R\$ 35.000,00
02	Alto Ribeirão do Meio	R\$ 30.000,00
03	Angá	R\$ 60.000,00
04	Barro Branco	R\$ 100.000,00
05	Boa Esperança	R\$ 30.000,00
06	Bom Sucesso	R\$ 30.000,00
07	Cabeceira do Rancho D'antas	R\$ 35.000,00
08	Caetitu	R\$ 30.000,00
09	Cantinho do Céu	R\$ 35.000,00
10	Cedro	R\$ 50.000,00
11	Estreito	R\$ 150.000,00
12	Formosa	R\$ 50.000,00
13	Indaía	R\$ 140.000,00
14	Jatobá	R\$ 200.000,00
15	Manga Larga ou Bur. Do Cachorro.	R\$ 90.000,00
16	Mata Fria	R\$ 80.000,00
17	Monforte Frio	R\$ 50.000,00
18	Monforte Quente	R\$ 70.000,00
19	Montevideú	R\$ 60.000,00

20	Morro Vênus	R\$ 70.000,00
21	Pindobas IV	R\$ 35.000,00
22	Ribeirão da Conceição	R\$ 90.000,00
23	Ribeirão de Santa Tereza	R\$ 70.000,00
24	Ribeirão do Meio	R\$ 40.000,00
25	Santa Helena	R\$ 50.000,00
26	Santa Luzia	R\$ 100.000,00
27	Santa Tereza	R\$ 60.000,00
28	Santo Antônio do Areiao	R\$ 60.000,00
29	São Bento	R\$ 55.000,00
30	São Cristovão	R\$ 45.000,00
31	São João Da Barra	R\$ 225.000,00
32	São José Da Bela Vista	R\$ 90.000,00
32	Taquarussu	R\$ 100.000,00
33	Tinguá	R\$ 80.000,00
34	Vargem Alegre	R\$ 70.000,00
35	Viçosa ou Bicame	R\$ 70.000,00

2 - AVALIAÇÃO DE ACORDO COM A CAPACIDADE DE USO DO SOLO

Para obtenção do valor de mercado da área de terreno rural, de acordo com a **CAPACIDADE DE USO E UTILIZAÇÃO DO SOLO**, **potencial ou efetiva**, deve ser verificada e considerada a presença dos seguintes fatores:

Declividade Excessiva – se há na propriedade, área cuja declividade excessiva impeça totalmente o cultivo econômico de qualquer espécie ou atividade.

Afloramentos Rochosos – se há na propriedade, área cujos afloramentos rochosos e a pedregosidade impeçam totalmente o cultivo econômico de qualquer espécie ou atividade.

Cobertura Florestal – se há na propriedade, área de mata/floresta, além dos 20% da reserva legal obrigatória, que impeça totalmente o cultivo econômico de qualquer espécie ou atividade.

Se verificada a presença de qualquer dos fatores acima, deve ser definido seu percentual, subtraindo-o do percentual máximo de uso e utilização do solo (100%) e aplicada à tabela abaixo, multiplicando o índice alcançado pelo valor obtido no cálculo do Valor de Mercado do Terreno Rural de acordo com a LOCALIZAÇÃO - VML:

$$\underline{VMC} = \underline{VML} \times \underline{CU}$$



VMC = Valor de Mercado do Terreno Rural de acordo com a CAPACIDADE DE USO
VML = Valor de Mercado do Terreno Rural de acordo com a LOCALIZAÇÃO
CU = Capacidade de Uso e Utilização do Solo (índice)

Capacidade de Uso Classe I	Possibilidade de uso do solo de 90% a 100% (excelente)	CU Índice 1,00
Capacidade de Uso Classe II	Possibilidade de uso do solo de 80% a 89,99% (ótima)	CU Índice 0,90
Capacidade de Uso Classe III	Possibilidade de uso do solo de 70% a 79,99% (muito boa)	CU Índice 0,80
Capacidade de Uso Classe IV	Possibilidade de uso do solo de 60% a 69,99% (boa)	CU Índice 0,70
Capacidade de Uso Classe V	Possibilidade de uso do solo de 50% a 59,99% (regular)	CU Índice 0,60
Capacidade de Uso Classe VI	Possibilidade de uso do solo menor que 50% (ruim)	CU Índice 0,50

3 - AVALIAÇÃO DE ACORDO COM AS BENFEITORIAS

Para obtenção do valor de mercado da área de terreno rural, de acordo com as **BENFEITORIAS** existentes, deve ser verificada e considerada a presença dos seguintes fatores:

Recursos Hídricos – se na área da propriedade há disponibilidade de água para consumo humano e/ou recursos hídricos para irrigação ou consumo animal, tais como nascentes, rios, riachos, lagos, açudes, etc.

Vias de Acesso – qualidade e conservação das vias de acesso ao imóvel, bem como sua classificação em: asfalto, pavimento, saibro ou cobertura. –

Instalações Agrícolas e/ou Pecuárias, Industriais e/ou Fabris ou Residenciais – se área na propriedade há benfeitorias não reprodutivas tais como: barracões, paióis, galpões, depósitos, tulhas, cercas, secadores, currais, ordenhadeiras, resfriadores, tanques, silos, casas, etc.

Se verificada a presença de qualquer dos fatores acima, deve ser aplicada a fórmula em conformidade com a tabela abaixo sobre o valor obtido no cálculo do Valor de Mercado do Terreno Rural de acordo com a LOCALIZAÇÃO - VML:

$$\mathbf{VMB = VMC \times (1,0 + BE1 + BE2 + BE3)}$$

VMB = Valor de Mercado do Terreno Rural de acordo com as BENFEITORIAS
VMC = Valor de Mercado do Terreno Rural de acordo com a CAPACIDADE DE USO
BE1= Recursos Hídricos
BE2= Vias de Acesso
BE3= Instalações Agrícolas e/ou Pecuárias, Industriais e/ou Fabris ou Residenciais

Benfeitoria 1	Disponibilidade de Recursos Hídricos	BE1 Índice = 0,0 a 0,20
Benfeitoria 2	Disponibilidade de Vias de Acesso	BE2 Índice = 0,0 a 0,10
Benfeitoria 3	Instalações Agrícolas e/ou Pecuárias, Industriais e/ou Fabris, Residenciais (Índice aplicado de acordo com a quantidade e qualidade das benfeitorias)	BE3 Índice = 0,0 a 0,20

CÁLCULO FINAL DO PREÇO DE MERCADO DA ÁREA DE TERRENO RURAL, DE ACORDO COM A SUA LOCALIZAÇÃO (1), CAPACIDADE DE USO E UTILIZAÇÃO DO SOLO (2) E SUAS BENFEITORIAS (3) PARA FINS DE OBTENÇÃO DO VALOR DE MERCADO, BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI

Para obtenção do valor de Mercado da Área de Terreno Rural de acordo com a sua LOCALIZAÇÃO (1), CAPACIDADE DE USO (2) e suas BENFEITORIAS (3), deve ser aplicado o seguinte cálculo:

$$VM = VMC + VMB / 2$$

VM = Valor de Mercado da Área de Terreno Rural para fins de base de cálculo do ITBI

VMC = Valor de Mercado do Terreno Rural de acordo com a CAPACIDADE DE USO

VMB = Valor de Mercado do Terreno Rural de acordo com as BENFEITORIAS



FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Proprietário/Transmitente:

Localização:

Área do Imóvel:

Nº da Matrícula:

AVALIAÇÃO DE ACORDO COM A LOCALIZAÇÃO - VML

Valor Unitário Por Alqueire:
R\$

Valor de Mercado do Terreno Rural de Acordo com a Localização-VML:
R\$

AVALIAÇÃO DE ACORDO COM A CAPACIDADE DE USO DO SOLO - VMC

Declividade Excessiva:
NÃO SIM % da área

Afloramentos Rochosos:
NÃO SIM % da área

Cobertura Florestal Além dos 20%:
NÃO SIM % da área

Capacidade Líquida de Uso do Solo (%):

Capacidade do Uso do Solo (Índice):

Valor de Mercado do Terreno Rural de Acordo com a Capacidade de Uso do Solo - VMC:
R\$

AVALIAÇÃO DE ACORDO COM AS BENFEITORIAS - VMB

Vias de Acesso: NÃO SIM

Recursos Hídricos: NÃO SIM

Benfeitorias: NÃO SIM
Quais:

Benfeitorias (Índice):

Valor de Mercado do Terreno Rural de Acordo com as Benfeitorias - VMB:
R\$

CÁLCULO FINAL DO PREÇO DE MERCADO DA ÁREA DE TERRENO RURAL - VM

Valor de Mercado do Terreno Rural de Acordo com a Capacidade de Uso do Solo (VMC):
R\$

Valor de Mercado da Área de Terreno Rural de Acordo com as Benfeitorias (VMB):
R\$

Valor de Mercado da Área de Terreno Rural, Base de Cálculo do ITBI - VM = (VMC + VMB / 2):
R\$

ANEXOS:

FOTOGRAFIAS: As fotografias do bem avaliando devem ser coloridas, impressas em tamanho igual ou superior a 7cm por 10 cm, com descrições julgadas pertinentes.

ROTEIRO DE ACESSO: Deverá ser apresentado o roteiro feito a partir do centro urbano até a propriedade. O croqui de localização deve ser anexado ao laudo.



257000

268000



CONCEIÇÃO DO CASTELO

PREFEITURA MUNICIPAL

Estado do Espírito Santo
AFONSO GLAÚDIO

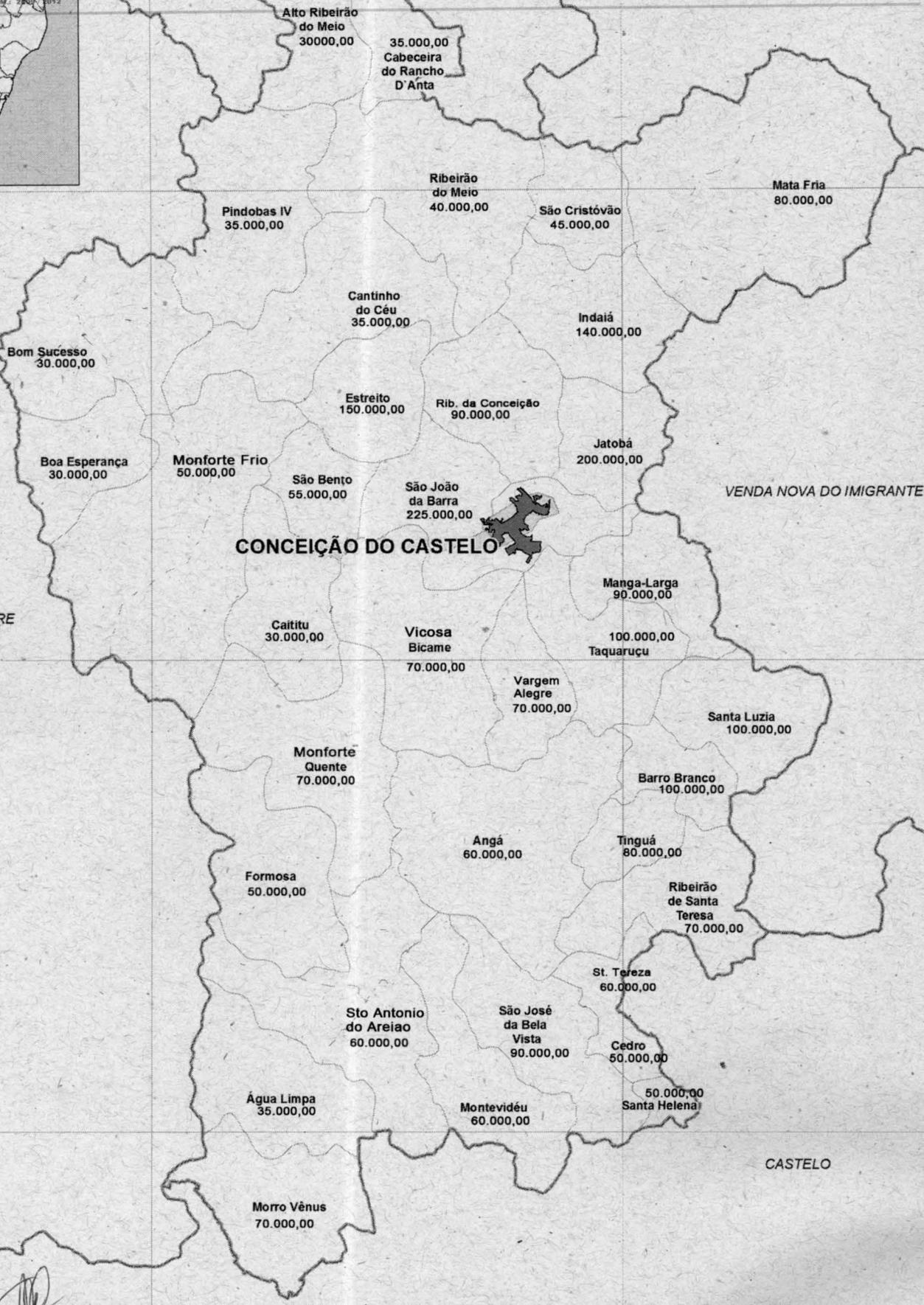
7755000

7744000

7733000

257000

268000



LIMITES ADMINISTRATIVOS - CONCEIÇÃO DO CASTELO

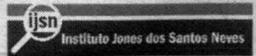
FONTE CARTOGRÁFICA
 Limite Municipal..... GEOBASES/IDAF
 Comunidades e Área Urbanizada..... IJSN
 Limite Distrital..... IJSN

LEGENDA

 Área Urbanizada
 Limite entre Comunidades



2 1 0 2 km
 PROJÇÃO UTM - SIRGAS 2000 - 24S
 www.conceicaodocastelo.es.gov.br



RESPONSABILIDADE TÉCNICA
 Coordenação de Geoprocessamento - CGeo
 Instituto Jones dos Santos Neves - IJSN

JUSTIFICATIVA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 03/2013

O presente Projeto de Lei trata de autorização legislativa para fixação da base de cálculo do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

A definição da base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis visa padronizar os procedimentos de avaliação, com o estabelecimento de critérios objetivos de avaliação dos imóveis para fins de cálculo do referido imposto.

Cabe ressaltar que os valores fixados nos anexos do presente Projeto de Lei foi amplamente discutidos com membros da sociedade civil, conforme consta na ata cuja cópia segue anexa.

Acrescente-se que a Constituição Federal prevê o Princípio da Legalidade, que no âmbito da Administração Pública, restringe-se à permissão para que o administrador somente atue quando autorizado em lei.

A Professora Maria Sylvia Zanella Di Pietro, assim disserta sobre o assunto:

“Hoje, o princípio da legalidade exige a conformidade dos atos administrativos com a lei e com todos os valores que estão presentes na Constituição, de forma implícita ou explícita.”

Assim sendo, a matéria tratada no presente Projeto de Lei Complementar é de extrema importância, já atende de forma satisfatória a necessidade de lei para fixar critérios objetivos e isentos para a avaliação de imóveis para fins de recolhimento de ITBI, motivo pelo qual apresentamos o presente Projeto de Lei para apreciação e devida aprovação pelos Nobres Membros desta Augusta Casa de Leis.

Atenciosamente,


FRANCISCO SAULO BELISÁRIO
Prefeito Municipal

Ata da reunião da Associação Comercial e Industrial de Conceição do Castelo do dia treze de agosto de dois mil e treze, com início às dezenove horas e vinte e sete minutos no auditório do sindicato rural onde estiveram presentes membros da Associação comercial , Presidente de diversos bairros, secretário de finanças, secretário de administração e o atual Prefeito. Com a palavra o prefeito que deu boa noite a todos e começou dizendo que devido a algumas reclamações e denúncias anônimas de pessoas da sociedade a promotora quer que se estabeleça um parâmetro para avaliações de lotes e terrenos e assim passou a palavra para o secretário de finanças o Sr. Clécio Eduardo Viana que leu a todos os presentes valores de lotes relacionados por ruas do nosso município para que todos dessem suas opiniões para se chegar a um parâmetro no preço das avaliações. A primeira idéia que foi dada por um membro presente foi de se colocar um valor máximo e um valor mínimo que logo foi descartada pela maioria , após se ter discutido e todos deram suas opiniões a melhor maneira que todos acharam seria dar um desconto no preço da tabela apresentada de 20% a 40% conforme a necessidade para uma avaliação correta onde todos os presentes concordaram, documentação que será encaminhada para a câmara de vereadores para ser aprovada. O prefeito agradeceu a presença de todos e não havendo mais assunto a se tratar deu-se por encerrada a reunião às vinte horas e cinquenta minutos.



Insomno Carlos Moreira Tenues

~~Adriano~~ ~~Guilherme~~

Adriano Teixeira

Newton Ant. Matt.

Amelia Guimaraes Barrieu

~~Duquezena~~

Margarida S. Fizzop

ANDRÉ MARCOS MARLETO FONDAN

William Sattler da Costa

Armando Garbelotto

Leandro F. Casar

Emilio Nepomuceno

Mario Jose Marell

Adelmo Luis D'Almeida

MIRIAM AURELIO O. PINTO

Silvio Cesar Cassaco Alves

Georg A. Guimaraes Brito

Francis W. Gueller

João Paulo Walberia

Antonio Carlos Batini

Cláudio Eduardo Viana

Direte poribem Fardini