



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

OF/PMVA/GP/Nº 577/2025.

Em, 24 de novembro de 2025.

EXCELENTÍSSIMO SR. CÉLIO HUGO SARTORI

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA-ES

NESTA

Respeitosamente, cumprimentando-o, encaminhamos para apreciação desta Colenda Câmara o Projeto de Lei Complementar que **“FIXA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV) PARA FINS DE COBRANÇA DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA DO MUNICÍPIO DE VARGEM ALTA”**.

Elevamos protesto de estima e consideração, bem como nos colocamos à disposição para esclarecer eventuais dúvidas.

Atenciosamente;

ELIESER RABELLO

Prefeito Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 13/2025.

FIXA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV) PARA FINS DE COBRANÇA DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA DO MUNICÍPIO DE VARGEM ALTA.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VARGEM ALTA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO; faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica aprovada a Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Vargem Alta – ES, que servirá de base para a determinação do valor venal dos imóveis urbanos e cálculo do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano).

Art. 2º A aplicação da PGV observará o disposto no Código Tributário Municipal e demais normas pertinentes, especialmente quanto à definição da base imponible, critérios de avaliação, cálculo do valor venal do terreno e regulamentação complementar.

CAPÍTULO II

DEFINIÇÕES

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, ficam estabelecidos os seguintes conceitos:

I – Valor Base do Bairro/Subzona (Vb): valor inicial do metro quadrado, definido para cada bairro ou subzona;

II – Fator de Localização (FL): multiplicador aplicado ao valor base para ajuste conforme quadra ou face de quadra, variando entre 60 (mínimo) e 100 (máximo);

III – Quadra/Face: subdivisão de bairro que diferencia valores segundo a localização;

IV – Valor Venal do Terreno (Vt): obtido pela fórmula definida nesta Lei;

V – UFMVA (Unidade Fiscal do Município de Vargem Alta): unidade de referência utilizada para atualização periódica.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

CAPÍTULO III

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Art. 4º. O Valor Base do Bairro/Subzona (Vb) será definido considerando:

- I – mercado imobiliário local (preços médios praticados nas transações recentes);
- II – centralidade e proximidade de equipamentos públicos;
- III – infraestrutura urbana (pavimentação, água, esgoto, energia, iluminação, coleta de lixo);
- IV – padrão construtivo predominante e grau de ocupação;
- V – evolução histórica de valores, respeitando tendências de mercado.

Art. 5º. O Valor Venal do imóvel será obtido pela multiplicação do Valor Base do Bairro/Subzona (Vb) pela área do terreno ou da edificação, aplicando-se, quando couber, os fatores de correção previstos nesta Lei.

§1º Os fatores de correção destinam-se a adequar o valor do imóvel às suas características específicas, tais como:

- I – topografia;
- II – profundidade e testada do terreno;
- III – situação de esquina ou interior de quadra;
- IV – fatores de gleba, aplicáveis a terrenos ou lotes com área superior a 1.000 m²;
- V – outros fatores previstos nesta Lei.

§2º O fator de gleba será aplicado multiplicativamente ao valor obtido do produto entre o Valor Base (Vb) e a área do imóvel.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

CAPÍTULO IV

FATOR DE LOCALIZAÇÃO

Art. 6º. O Fator de Localização (FL) será apurado a partir da soma de pontos atribuídos aos critérios de infraestrutura, qualidade da via, conforme tabela:

Tabela 1 – Pontuação do Fator de Localização

Fórmula:

FL = 60 + soma dos pontos dos critérios (mínimo = 60, máximo = 100).

Critério	Condição	Pontos
Infraestrutura pública	Nenhum/precário	0
	Parcial	2 - 8
	Completa	10
Qualidade da via/pavimentação	Via não pavimentada	0
	Pavimentação simples	6
	Pavimentação com guia de sarjeta	12
	Pavimentação com canalização de águas pluviais	15
Atratividade/localização	Localização isolada ou área de risco oficialmente classificada	0
	Residencial simples	8
	Localização Favorecida	10
	Localização Privilegiada	15

§1º - A existência de infraestrutura será aferida pela disponibilidade do serviço na via pública, independentemente da ligação individual ao imóvel, atribuindo-se 2 pontos para cada item existente no logradouro, até o máximo de 10 pontos:

I – Rede de Abastecimento de Água;

II – Rede de Energia Elétrica;





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

III – Rede de Iluminação Pública;

IV – Coleta Regular de Lixo;

V – Sistema de Esgoto Sanitário.

Pontuação: 0 itens → 0 pontos 1 item → 2 pontos 2 itens → 4 pontos 3 itens → 6 pontos 4 itens → 8 pontos 5 itens → 10 pontos

§2º Para fins de classificação da Qualidade da Via e Pavimentação, consideram-se:

I – via não pavimentada aquela constituída por solo natural, terra ou cascalho, sem qualquer tipo de revestimento;

II – pavimentação simples aquela composta por revestimento em asfalto, calçamento, paralelepípedo ou bloquete, ainda que sem a existência de guia de sarjeta;

III – pavimentação com guia de sarjeta aquela que, além do revestimento, possui meio-fio e sarjeta, caracterizando drenagem superficial destinada ao escoamento das águas pluviais;

IV – pavimentação com canalização de águas pluviais aquela que dispõe de meio-fio, sarjeta e sistema de drenagem canalizada, composto por tubulações, galerias ou bocas de lobo para coleta e condução das águas da chuva.

§3º Para fins de aplicação do critério de Atratividade Urbana e Localização, consideram-se:

I – Localização isolada ou área de risco é aquela situada em logradouro com baixa ocupação e reduzida integração urbana, caracterizado pela ausência ou presença muito limitada de edificações, infraestrutura básica, serviços públicos, atividades comerciais e circulação de pessoas ou veículos, típico de ruas ainda em formação, em início de loteamento ou sem consolidação do bairro; ou, ainda, aquela inserida em área de risco oficialmente identificada pela Defesa Civil ou órgão municipal competente;

II – localização comum aquela correspondente aos logradouros residenciais típicos do bairro, sem presença significativa de equipamentos públicos, áreas comerciais ou polos de convivência;





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

III – Localização favorecida: logradouros situados em áreas residenciais com presença de equipamentos de uso cotidiano, como escola, unidade de saúde, praça, quadra, igreja de bairro, campo de futebol, centro comunitário, creche ou pequeno comércio local (mercadinho, padaria, farmácia, lanchonete), que geram movimento moderado e valorização local, sem constituírem centralidade urbana;

IV – Localização privilegiada: logradouros inseridos em centros de maior influência urbana, caracterizados por intenso fluxo de pessoas e veículos, tais como a praça principal da sede ou do distrito, a igreja matriz, avenidas principais, o núcleo comercial central (lojas, bancos, cartório, restaurantes, lotérica), ou demais pontos reconhecidos como centralidades urbanas formais, onde há concentração de serviços, comércio e convivência contínua da população.

CAPÍTULO V

CÁLCULO DO VALOR DO METRO QUADRADO

Art. 7º. O valor do metro quadrado será apurado pela fórmula:

$$\text{Valor (m}^2\text{)} = \frac{\text{Valor Base} \times \text{Fator Localização}}{100}$$

onde:

- Vb = valor base do bairro/subzona;
- FL = fator de localização da quadra/face.

CAPÍTULO VI

VALORES BASE

Art. 8º. Os valores base por bairro/subzona ficam fixados conforme tabela:

Tabela 2 – Valor Base por Bairro/Subzona

Bairro/Subzona	Valor Base (UFMVA))
Sede (Centro)	16
Morro da Formiga	14





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Bairro/Subzona	Valor Base (UFMVA)
Morro do Sal	14
Vargem Grande	14
Vila Esperança	16
São José de Fruteiras	15
Fruteiras Nova	15
Departamento	14
Alto Castelinho	15
Vila Maria	14
Monte Verde	16
Jaciguá	15
Boa Esperança	15
Prosperidade	15

Parágrafo Único - Nos imóveis localizados em zonas de urbanização específica (ZUE), áreas de expansão urbana, glebas, loteamentos, chacreamentos ou em qualquer outra área considerada urbana para fins de incidência do IPTU, nos termos do Código Tributário Municipal, mas que ainda não possuam valor-base específico nesta PGV, aplicar-se-á provisoriamente o valor-base mínimo de 14 (quatorze) UFMVA por metro quadrado, até que sejam oficialmente enquadrados em bairro, subzona ou faixa própria por meio de atualização da Planta Genérica de Valores.

CAPÍTULO VII

DO CÁLCULO

1. O **valor venal do imóvel** será determinado pela seguinte fórmula:

Vvi = Vt + Ve, onde:

Vvi = Valor venal do imóvel

Vt = Valor do terreno

Ve = Valor da edificação





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

2. O **valor do terreno (Vt)** será obtido aplicando-se a fórmula:

$Vt = At \times Vm^2t$, onde:

Vt = Valor do terreno

At = Área do terreno

Vm^2t = Valor do metro quadrado do terreno

a) O valor do metro quadrado do terreno (Vm^2t) será obtido conforme disposições previstas em lei, que estabelecerá o valor-base para fins de cálculo do valor do metro quadrado do terreno situado no município.

b) O valor do terreno (Vt) será corrigido de acordo com as características individuais, levando em conta a localização, a situação, a pedologia e a topografia de cada terreno, de acordo com a seguinte fórmula:

$Vt = Vb \times S \times P \times T \times G \times At$, onde;

Vt = Valor do terreno

Vb = Valor-base

S = Coeficiente corretivo de situação

P = Coeficiente corretivo de pedologia

T = Coeficiente corretivo de topografia

G = Coeficiente corretivo de gleba

At = Área do Terreno

c) O **valor-base (Vb)** corresponde aos valores previstos no art. 7º desta PGV, sendo utilizado no cálculo dos valores unitários de terreno, obtidos a partir dos valores máximo e mínimo do fator de localização por metro quadrado de terreno.

Valor base = Valor Base X Fator Localização

100





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

d) Coeficiente corretivo de situação (S), parte integrante da fórmula mencionada, consiste em um grau atribuído ao imóvel, conforme sua situação. O coeficiente corretivo de situação, será obtido através da seguinte tabela:

Situação do terreno	Coeficiente de situação
Esquina	1,10
Encravado/Vila	0,80
Frente	1,00

e) Coeficiente corretivo de pedologia (P), parte integrante da fórmula mencionada, consiste em um grau atribuído ao imóvel, conforme as características do solo, e será obtido através da seguinte tabela:

Pedologia do terreno	Coeficiente de pedologia
Alagado	0,60
Inundável	0,70
Normal	1,00
Arenoso	0,90
Demais combinações	0,80

f) Coeficiente corretivo de topografia (T), parte integrante da fórmula mencionada, consiste em um grau atribuído ao imóvel, conforme as características do relevo do solo, e será obtido através da seguinte tabela:

Topografia do terreno	Coeficiente de topografia
Plano	1,00
Aclive	0,90
Declive	0,70
Topografia irregular	0,80

g) Coeficiente corretivo de gleba (G), parte integrante da fórmula mencionada, incluindo as unidades destinadas a chacreamento, consiste em um fator aplicado aos terrenos cuja área apresente dimensão superior ao padrão urbano médio, refletindo menor aproveitamento imediato, menor liquidez e necessidade de ajustes em razão da escala territorial.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Esse coeficiente visa adequar o valor unitário do terreno considerando a extensão total da área, aplicando redução proporcional conforme o aumento da metragem:

Faixa de Área do Terreno (m²)	Coeficiente de gleba
Até 1.000 m²	1,00
De 1.001 a 5.000 m²	0,90
De 5.001 a 10.000 m²	0,80
De 10.001 a 20.000 m²	0,70
Acima de 20.000 m²	0,60

h) Quando num mesmo terreno houver mais de uma unidade autônoma edificada, será calculada a fração ideal do terreno pela seguinte fórmula:

$$\text{Fração ideal} = \frac{\text{Área do terreno} \times \text{Área da unidade}}{\text{Área total da edificação}}$$

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

Ve = Ae x Vm²e, onde:	
	Ve = 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, pavilhão, indústria, sala, loja ou especial (entende-se por especial as edificações que utilizam 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, o estado de conservação e o subtipo, 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:





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

$Ve = Vm^2Te \times (Cat/100) \times C \times St \times Ae$, onde:

Ve = Valor da edificação

Vm^2te = Valor do metro quadrado do tipo da edificação

Cat = Coeficiente corretivo de categoria

C = Coeficiente corretivo de conservação

St = Coeficiente corretivo de subtipo de edificação

Ae = Área da Edificação

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 - UFMVA
Casa / sobrado	78
Apartamento	67
Telheiro	30
Galpão / Pavilhão	47
Indústria	47
Loja / Sala	61
Especial	61
Terraço	30
Garagem	30
Quiosque	30
Porão	30
Piscina	00
Box	40
Sótão	30
Antena	61

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:





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

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

c.3) A categoria da edificação será determinada pela soma de pontos das informações da edificação e equivale a um percentual do valor máximo de metros quadrados de edificação, obtida através da seguinte tabela de pontos:

Gabarito para avaliação da categoria por tipo de edificação – Cat:

Revestimento Externo	Casa/Sobrado	Apartamento	Telheiro	Galpão/Pavilhão	Indústria	Loja/Sala	Especial
Sem revestimento	00	00	00	00	00	00	00
Emboço/reboco	05	05	00	09	08	20	16
Tinta óleo	19	16	00	15	11	23	18
Caiação	05	05	00	12	10	21	20
Madeira	21	19	00	19	12	26	22
Cerâmica	21	19	00	19	13	27	23
Especial	27	24	00	20	14	28	26
Pisos							
Terra batida	00	00	00	00	00	00	00
Cimento	03	03	10	14	12	20	10
Cerâmica/Mosaico	08	09	20	18	16	25	20
Tábuas	04	07	15	16	14	25	19
Taco	08	09	20	18	15	25	20
Material Plástico	18	18	27	19	16	26	20
Especial	19	19	29	20	17	27	21
Forro							
Inexistente	00	00	00	00	00	00	00
Madeira	02	03	02	04	04	02	03
Estuque	03	03	03	04	03	02	03
Laje	03	04	03	05	05	03	03
Chapas	03	04	03	05	03	03	03
Cobertura							
Palha/Zinco/Cavaco	01	00	04	03	00	00	00





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Fibrocimento	05	02	20	11	10	03	03
Telha	03	02	15	09	08	03	03
Lage	07	03	28	13	11	04	03
Especial	09	04	35	16	12	04	03
Instalação sanitária							
Inexistente	00	00	00	00	00	00	00
Externa	02	02	01	01	01	01	01
Interna Simples	03	03	01	01	01	01	01
Interna complete	04	04	02	02	01	02	02
Mais de uma interna	05	05	02	02	02	02	02
Estrutura							
Concreto	23	28	12	30	36	24	26
Alvenaria	10	15	08	20	30	20	22
Madeira	03	18	04	10	20	10	10
Metálica	25	30	12	33	42	26	28
Instalação Elétrica							
Inexistente	00	00	00	00	00	00	00
Aparente	06	07	19	03	06	07	15
Embutida	12	14	19	04	08	10	17

c.4) Subtipo da edificação será determinada pelo coeficiente referente a posição, situação e fachada da edificação e equivale a um percentual do valor máximo de metros quadrados de edificação, obtida através da seguinte tabela:

Gabarito para avaliação da categoria por subtipo de edificação - St:

Caracterização	Posição	Situação Construção	Fachada	Coeficiente
Casa/Sobrado	Isolada	Frente	Alinhada	0,90
Casa/Sobrado	Isolada	Frente	Recuada	1,00
Casa/Sobrado	Isolada	Fundos	Qualquer	0,80
Casa/Sobrado	Geminada	Frente	Alinhada	0,70
Casa/Sobrado	Geminada	Frente	Recuada	0,80
Casa/Sobrado	Geminada	Fundos	Qualquer	0,60
Casa/Sobrado	Superposta	Frente	Alinhada	0,80
Casa/Sobrado	Superposta	Frente	Recuada	0,90





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Casa/Sobrado	Superposta	Fundos	Qualquer	0,70
Casa/Sobrado	Conjugada	Frente	Alinhada	0,80
Casa/Sobrado	Conjugada	Frente	Recuada	0,90
Casa/Sobrado	Conjugada	Fundos	Qualquer	0,70
Apartamento	Qualquer	Frente	Alinhado	1,00
Apartamento	Qualquer	Frente	Recuado	1,00
Apartamento	Qualquer	Fundos	Qualquer	0,90
Loja/Sala	Qualquer	Frente	Alinhada	1,00
Loja/Sala	Qualquer	Frente	Recuada	1,00
Loja/Sala	Qualquer	Fundos	Qualquer	1,00
Telheiro	Qualquer	Qualquer	Qualquer	1,00
Galpão/Pavilhão	Qualquer	Qualquer	Qualquer	1,00
Indústria	Qualquer	Qualquer	Qualquer	1,00
Especial	Qualquer	Qualquer	Qualquer	1,00

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 9º. Os valores estabelecidos nesta PGV serão atualizados anualmente pelo Poder Executivo, exclusivamente para recomposição do valor monetário, aplicando-se o mesmo índice de atualização da UFMVA, equivalente à variação anual da VRTE do Estado do Espírito Santo, conforme critérios fixados nesta Lei.

Parágrafo único. A atualização prevista no caput não constitui majoração tributária e limita-se à correção monetária.

Art. 10 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Vargem Alta-ES, 24 de novembro de 2025.

ELIESER RABELLO

Prefeito Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

MENSAGEM

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE E EXCELENTÍSSIMOS SENHORES VEREADORES.

Encaminhamos à Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos ilustres Pares na Câmara Municipal, o apenso Projeto de Lei que **“FIXA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV) PARA FINS DE COBRANÇA DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA DO MUNICÍPIO DE VARGEM ALTA”**.

A presente proposta busca modernizar e reorganizar a estrutura da PGV, adequando suas tabelas, critérios e definições às necessidades atuais da Administração Municipal. A atualização apresentada tem como objetivo aprimorar a forma como os valores venais são distribuídos e calculados no território municipal, garantindo maior clareza, transparência e coerência na aplicação dos instrumentos de gestão tributária.

A atualização também permite corrigir distorções históricas na classificação dos imóveis, estabelecendo diferenciações mais adequadas entre regiões e tipologias, além de assegurar melhor alinhamento entre os critérios utilizados e a realidade imobiliária municipal.

Importante destacar que o projeto foi elaborado considerando responsabilidade fiscal, previsibilidade para o contribuinte e equilíbrio entre arrecadação e capacidade de pagamento. As alterações propostas são estruturadas de forma a permitir uma implementação gradual e estável, caso necessário, respeitando o planejamento financeiro da Administração e a dinâmica econômica da população.

Reafirma-se que a atualização da PGV é medida essencial para o aprimoramento da política tributária municipal, contribuindo para maior justiça fiscal e melhor organização das informações territoriais e imobiliárias do Município.

Diante do exposto, Senhor Presidente, submetemos o presente Projeto de Lei à consideração de Vossa Excelência e nobres Edis, esperando que o mesmo venha a merecer uma acolhida favorável.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Reiteramos, na oportunidade, a Vossa Excelência e a seus Pares, os nossos protestos de estima e consideração.

Vargem Alta-ES, 24 de novembro de 2025.

ELIESER RABELLO

Prefeito Municipal



Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

ELIESER RABELLO
PREFEITO MUNICIPAL
SGAPM - GAPM - PMVA
assinado em 24/11/2025 14:33:53 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 24/11/2025 14:33:53 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por JOSÉ VITOR DIAS MARTINS (ASSESSOR - ASSEPRO - PGM - PMVA)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-JJ7N4F>



Autenticar documento em <https://vargemalta.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 36003000370037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.