



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**MENSAGEM N.º 058/2022**

Fundão/ES, 01 de setembro de 2022.

Ao Exmo. Sr.

**MARSEANDRO AGOSTINI LIMA**

Presidente da Câmara Municipal de Fundão/ES

**Senhor Presidente,**

Temos a grata satisfação de encaminhar a essa Egrégia Casa de Lei, **EM REGIME DE URGÊNCIA**, o incluso projeto de que “Aprova a Planta Genérica de Valores Imobiliários - PGV para efeitos de lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU. ”

A proposição tem o objetivo de instituir e regulamentar a aplicação da Planta Genérica de Valores Imobiliários - PGV no Município de Fundão/ES, que atualmente vem utilizando o presente modelo de avaliação, sem, contudo, que tal modelo tenha sido instituído por lei municipal.

Insta destacar que a inexistência da Planta Genérica de Valores - PGV foi um dos achados da Auditorias Temáticas em Receita Tributária do Tribunal de Contas do Estado do Espírito Santo - TCE/ES, realizada no bojo do Processo TC n.º 8.952/2018, tendo o Município sido notificado a elaborar e encaminhar à Câmara Municipal projeto de Lei instituindo a Planta Genérica de Valores do município.

Cumprir destacar que a presente proposta busca apenas formalizar e instituir a Planta Genérica de Valores - PGV atualmente adotada pelo Município para atender a notificação do TCE/ES e o disposto no art. 97, IV da Lei Federal n.º 5.172, de 25/10/1966 (Código Tributário Nacional - CTN), onde determina que somente a lei pode estabelecer a fixação de alíquota do tributo e da sua base de cálculo.

Assim, o objetivo da presente lei não é revisar e atualizar a Planta Genérica de Valores - PGV, mas sim regulamentar a atual utilizada pelo Município, de forma que não haverá majoração ou aumento generalizado do IPTU.

Todavia, insta salientar que a necessidade de revisão e atualização da PGV se mostrar como imposição legal, pois a revisão periódica da Plantas Genérica de Valores possui uma finalidade legítima, qual seja, a efetividade na arrecadação do IPTU, marcadamente através da plena exploração da sua base de incidência, requisito essencial de uma gestão baseada na responsabilidade fiscal, conforme previsão contida no art. 11 da Lei Complementar n.º 101, de 4 de maio de 2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF).

Vale lembrar ainda que o artigo 11 da LRF estabelece que a instituição, previsão e efetiva arrecadação de todos os tributos de competência constitucional do ente da federação constitui-se como requisito essencial da responsabilidade na gestão fiscal.



Autenticar documento em <http://www3.camarafundao.es.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 36003300390036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme  
MP n.º 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



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

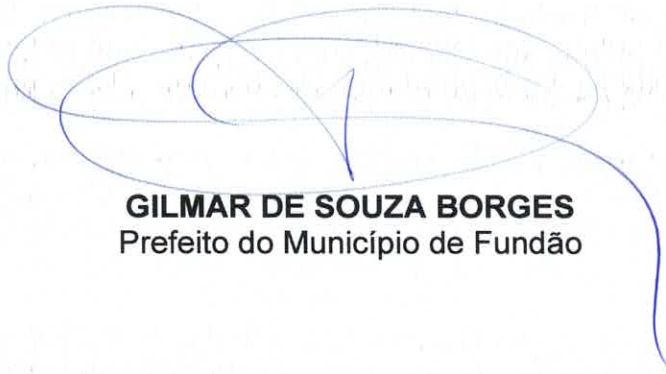
Dessa forma, ao passo que o Município buscar neste momento regularizar uma situação que ofende a ordem jurídica nacional e municipal, também vem empenhando esforços para a adoção de um modelo de avaliação dos imóveis conforme preconiza o artigo 30, §§ 1º a 3º, da Portaria nº 511, de 07 de dezembro de 2009, do Ministério das Cidades.

Em vista disso, está previsto para o exercício de 2023 a realização do recadastramento imobiliário e a revisão da Planta Genérica de Valores, a ser realizada por empresa contratada pelo Município e financiado pelo programa Procidades do BANDES conforme autorização concedida pela Lei Municipal nº 1.342/2022.

Assim, o Município solicita a adoção dos procedimentos necessários à apreciação e votação, em **REGIME DE URGÊNCIA**, na forma do art. 39, § 1º, da Lei Orgânica do Município de Fundão/ES, tendo em vista o relevante interesse público que permeia a matéria.

Aproveitamos a oportunidade para reiterar nossos votos de alta estima e consideração à Vossa Excelência a aos demais pares dessa Casa de Leis.

Atenciosamente,



**GILMAR DE SOUZA BORGES**  
Prefeito do Município de Fundão





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

## PROJETO DE LEI Nº 068/2022

**APROVA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES IMOBILIÁRIOS - PGV PARA EFEITOS DE LANÇAMENTO E COBRANÇA DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - IPTU.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE FUNDÃO, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:**

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Fica aprovada a Planta Genérica de Valores - PGV, conforme mapa constantes no ANEXO II, dos imóveis situados na zona urbana e de expansão urbana do Município de Fundão/ES, base de cálculo do IPTU, e constituída pelas tabelas, constantes no ANEXO I desta Lei, abaixo discriminadas:

- I - Tabela I - Tabela de Valores do Metro Quadrado de Terreno por Zona de Valor;
- II - Tabela II - Tabela de Fatores de Valorização ou Depreciação de Terreno;
- III - Tabela III - Tabela de Índices de Pontos por Características da Edificação;
- IV - Tabela IV - Tabela do Valor do metro quadrado por Tipo de Edificação;
- V - Tabela V - Tabelas de Fatores de Valorização ou Depreciação da Edificação.

### **CAPÍTULO II BASE DE CÁLCULO**

**Art. 2º** A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU é o  $VV_i$  - Valor Venal do Imóvel alçado à tributação.

**Parágrafo Único.** Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

**Art. 3º** O Valor Venal do Imóvel –  $VV_i$ , será obtido pela soma dos Valores Venal do Terreno –  $VV_t$ , e da Edificação –  $VV_e$ , se houver, de conformidade com as normas e métodos ora fixados e com o Modelo de Avaliação Imobiliária do Município de Fundão integrante desta Lei, sendo determinado pela seguinte fórmula:





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

$$VV_i = VV_t + VV_e$$

Onde:

$VV_i$  = Valor Venal do Imóvel  
 $VV_t$  = Valor Venal do Terreno  
 $VV_e$  = Valor Venal da Edificação

### CAPÍTULO III DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

**Art. 4º** O valor venal do terreno corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área pelo valor unitário do metro quadrado, constante, em código por Zona de Valorização - ZV, do mapa da Planta Genérica de Valores - PGV, referida no Artigo 1º, aplicando simultaneamente os fatores de correção previstos na Tabela II, do ANEXO I desta Lei, adotando-se a fórmula:

$$VV_t = (At \times Fi) \times Vm^{2t} \times Ft \times Fs \times Fp$$

Onde:

$VV_t$  = Valor Venal do Terreno  
 $At$  = Área Terreno  
 $Fi$  = Fração Ideal do Terreno  
 $Vm^{2t}$  = Valor do m<sup>2</sup> do Terreno  
 $Ft$  = Fator Topografia  
 $Fs$  = Fator Situação  
 $Fp$  = Fator Pedologia

**§ 1º** No caso de lotes de uma ou mais esquinas e de lotes com duas ou mais frentes, será adotado o valor unitário de metro quadrado de terreno, nas seguintes condições:

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

II - quando se tratar de imóvel não construído a do logradouro de maior valor.

**§ 2º** A Fração ideal -  $Fi$ , que consta da fórmula para apuração do  $VV_t$ , é o coeficiente para cálculo da equivalência da fração de área de terreno, em se tratando de imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, e será obtido pelo resultado da divisão da área da unidade pela área total das edificações no terreno, usando a seguinte fórmula:





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

$$\text{Fração ideal (Fi)} = \frac{\text{Área da Unidade}}{\text{Área Total de Edificação}}$$

§ 3º Considera-se unidade imobiliária autônoma, a área útil, integrante do bem imóvel, susceptível de delimitação física ou jurídica, independente e, como tal, possa ser considerada separadamente pelo seu uso ou pavimento.

§ 4º Consideram-se de esquina os lotes em que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinem ângulo interno inferior a 135º (cento e trinta e cinco graus), ou superior a 45º (quarenta e cinco graus).

Art. 5º No cálculo do valor venal de lote encravado/vila, será adotado o valor unitário de metro quadrado de terreno correspondente ao logradouro de acesso, ou na falta deste pelo mais próximo de seu perímetro, aplicado o fator de correção previsto na Tabela II do ANEXO I, desta Lei.

§ 1º Considera-se lote encravado o imóvel situado no interior da quadra que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;

§ 2º Considera-se vila o terreno subdividido em lotes com frente para área do uso comum, bem como aquele localizado em passagem, travessa ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município ou de propriedade de particulares.

Art. 6º A influência da topografia, situação e pedologia, no cálculo do valor venal de terrenos se fará através da aplicação dos fatores constantes da Tabela II, do Anexo I, desta Lei e serão aplicados, no que couberem, simultaneamente.

Art. 7º 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 de Avaliação Imobiliária, designada pelo Município de Fundão.

#### CAPÍTULO IV DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 8º O valor venal das edificações será obtido através do produto de sua área total construída pelo valor unitário do tipo da construção, aplicando-se simultaneamente ainda os fatores de correção das Tabelas III, IV e V constantes do ANEXO I desta Lei, aplicando-se a fórmula:

$$VV_e = Ae \times V_{et} \times (CAT/100) \times Fst \times Fc$$

Onde:





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Ae = Área da edificação

V<sub>et</sub> = Valor do metro quadrado da Edificação por tipo

C<sub>at</sub> = Características do tipo da Edificação

Fst = Fator subtipo

Fc = Fator de conservação da edificação

§ 1º Para efeito desta Lei, será considerado terraço a área coberta sem fechamento lateral total, edificada sobre o último pavimento dos imóveis de uso residencial, que se destine exclusivamente à varanda, área de lazer e/ou área de serviço.

§ 2º O valor do metro quadrado do tipo de edificação, será obtido através da Tabela IV do ANEXO I.

§ 3º O tipo da edificação será determinado pela soma do índice de pontos por características das edificações, constantes da Tabela III do ANEXO I.

§ 4º O Fator de Conservação - Fc, consiste em um grau atribuído ao imóvel construído, conforme seu estado de conservação na data da atualização do cadastro imobiliário e será obtido através da Tabela V do ANEXO I.

§ 5º Os fatores de correção previstos no *caput* serão aplicados, simultaneamente, no que couberem ao valor unitário básico da edificação

**Art. 9º** O imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, terá tantos lançamentos quanto forem essas unidades, rateando-se o valor venal do terreno pelo processo da fração ideal.

**Art. 10.** 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 tipo predominante da construção, obtendo-se um único lançamento.

**Art. 11.** A área total construída será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computadas as superfícies denominadas dependências em geral e terraços cobertos, desde que apresentem estrutura especial de moradia, trabalho ou lazer, de cada pavimento.

**Parágrafo Único.** As piscinas serão consideradas como área construída e serão incorporadas na área de construção principal do imóvel.

**Art. 12.** O valor unitário de construção será obtido pelo enquadramento das edificações em um dos tipos de construções, aplicando-se os componentes básicos das Tabelas III e IV, constante do ANEXO I desta Lei.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

I - para determinação do tipo/caracterização da construção, será considerada a destinação original independente de sua utilização atual;

II - o tipo/caracterização da construção - CAT, será obtido em função das características construtivas e do acabamento predominante no imóvel.

**Art. 13.** Nos casos singulares de edificações particularmente valorizadas, quando da aplicação da metodologia ora estabelecida, possa conduzir a juízo do Município a um tratamento fiscal injusto ou inadequado, poderá ser adotado processo de avaliação mais recomendado, a critério da Comissão de Avaliação Imobiliária.

**Art. 14.** A parte do terreno que exceder em 05 (cinco) vezes a área total construída ficam sujeitas à aplicação da alíquota prevista para terrenos não edificados.

**Art. 15.** Aplicar-se-á o critério de arbitramento para apuração do valor venal do imóvel, quando o contribuinte ou responsável impedir o levantamento dos elementos necessários, ou se a edificação for encontrada fechada em 03 (três) visitas consecutivas do representante do Fisco Municipal.

**Art. 16.** As correções ou alterações do valor venal dos imóveis, para efeito de cobrança do IPTU serão feitas através de Planta Genérica de Valores – PGV, conforme Mapa das Zonas de Valorização constante no ANEXO II e Tabelas do ANEXO I.

## CAPÍTULO V DAS ALIQUOTAS

**Art. 17.** A alíquota do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) para imóveis edificados e de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) para imóveis não edificados.

**Art. 18.** É considerado imóvel urbano não edificado para efeito de incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana:

I - o que contenha edificação ou edificação em andamento, até o final do exercício em que for concedido o Habite-se;

II - o que contenha edificação ou edificação em ruína, ou de qualquer modo inadequado à utilização;

III - o que seja cercado ou murado;

IV - a área excedente de terreno edificado superior a 5 (cinco) vezes à área da construção.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

## CAPÍTULO VI DO LANÇAMENTO E DA ARRECADAÇÃO

**Art. 19.** O lançamento do IPTU é anual e será feito, de ofício, para cada imóvel ou unidade imobiliária autônoma, ainda que contíguo, observando-se as características do imóvel existentes, as informações cadastrais e a situação fática e jurídica verificada ao se encerrar o exercício anterior, e reger-se-á pela lei então vigente.

§ 1º Considera-se ocorrido o fato gerador em 1º de janeiro do ano a que corresponda o lançamento.

§ 2º O lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana poderá ser feito em conjunto com os demais tributos que recaírem sobre o imóvel.

§ 3º O lançamento do imposto não implica reconhecimento da legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do imóvel, e independe da regularidade jurídica dos títulos de propriedade, domínio útil ou posse do imóvel, ou da satisfação de quaisquer exigências administrativas para a utilização do imóvel.

§ 4º É assegurada ao contribuinte a transparência no lançamento do imposto, através de informações relativas ao imóvel, que justificam o valor apurado, a serem indicadas no formulário da Guia de Recolhimento, própria para a cobrança do imposto, que deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos, os seguintes elementos:

I - áreas do terreno e da edificação;

II - valores, por metro quadrado e venal, do terreno e da edificação, respectivamente;

III - alíquotas incidentes;

§ 5º O disposto no *caput* não impede a administração tributária de revisar o lançamento do IPTU sempre que verificar que os dados cadastrais existentes na data do lançamento estavam em desacordo com a situação fática do imóvel

**Art. 20.** Far-se-á o lançamento em nome de quem estiver inscrito o imóvel no Cadastro Imobiliário, observadas as seguintes regras:

I - nos casos de condomínio *pro indiviso*, será efetuado em nome de um, de alguns ou de todos os coproprietários, sem prejuízo, nos dois primeiros casos, da responsabilidade solidária dos demais;

II - nos casos de condomínio, com unidades autônomas, será efetuado em nome dos respectivos proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores de cada unidade autônoma;







PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**III** - nos casos de compromissos de compra e venda, será efetuado em nome do promitente vendedor ou do compromissário comprador ou de ambos;

**IV** - nos casos de imóveis objetos de enfiteuse, usufruto ou fideicomisso, será efetuado em nome do enfiteuta, do usufrutuário e do fiduciário, respectivamente;

**V** - nos casos de imóveis em inventário, em nome do espólio, e, ultimada a partilha, em nome dos sucessores, que se obrigam a promover a atualização perante o Cadastro Imobiliário do Município, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da partilha ou adjudicação;

**VI** - nos casos de imóveis pertencentes a massas falidas ou sociedades em liquidação, será efetuado em nome das mesmas.

**§ 1º** Não sendo conhecido o proprietário ou possuidor de direito, o lançamento será efetuado em nome de quem esteja na posse do imóvel.

**§ 2º** Todo imóvel, habitado ou em condições de o ser, deverá ser lançado, independentemente da concessão do habite-se.

**Art. 21.** Os contribuintes do imposto terão ciência do lançamento por meio de:

**I** - edital ou calendário de pagamento, a ser publicado no Diário Oficial do Município;

**II** - Domicílio Tributário Eletrônico - DTE, em caso de disponibilização pela Administração Tributária e adesão pelo contribuinte;

**III** - encaminhamento, ao contribuinte, do documento de arrecadação, ou a sua disponibilidade por meios físicos e eletrônicos bem como, de forma geral, através de publicidade nos meios de comunicação;

**IV** - encaminhamento através do Correios, para o domicílio tributário eleito, do carnê de pagamento, responsabilizando-se o contribuinte por manter seu endereço atualizado;

**V** - Notificação de lançamento;

**Art. 22.** O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) será pago em cota única ou parceladamente, na forma e prazos estabelecidos anualmente por decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

**§ 1º** Sempre que justificada a conveniência ou a necessidade da medida, poderá o Chefe do Poder Executivo Municipal prorrogar o prazo de pagamento do imposto, fixando por decreto novo prazo, não excedente ao exercício corrente.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 2º O contribuinte que optar pelo recolhimento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana em cota única, até a data do vencimento, terá direito a desconto de até 20% (vinte por cento), que poderá ser progressivo conforme a data de pagamento.

**CAPÍTULO VII  
DA REVISÃO DE LANÇAMENTO**

**Art. 23.** Será admitido pedido de revisão de lançamento, que tenha sido protocolado, tempestivamente e na forma da legislação vigente, devendo ser apresentada em petição fundamentada e instruída com as provas cabíveis.

**Art. 24.** Far-se-á, ainda, revisão de lançamento, sempre que se verificar erro na fixação do valor venal ou da base de cálculo tributária, ainda que os elementos indutivos dessa fixação hajam sido apurados diretamente pelo fisco.

**Art. 25.** Enquanto não extinto o direito da Fazenda Municipal, a administração tributária poderá efetuar, de ofício, lançamentos aditivos ou substitutivos para retificar as falhas identificadas.

§ 1º O pagamento da obrigação tributária objeto de lançamento anterior será considerado como pagamento parcial do crédito resultante do lançamento complementar.

§ 2º O lançamento complementar resultante de revisão, não invalida o lançamento anterior.

§ 3º A ocorrência de novo lançamento poderá resultar em eventuais compensações ou restituição de indébitos.

**CAPÍTULO VIII  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS**

**Art. 26.** O Prefeito Municipal constituirá, anualmente, uma Comissão de Avaliação - COMAV, presidida pelo Secretário Municipal de Finanças, composta por 05 (cinco) integrantes, sendo um presidente e quatro membros, funcionários efetivos ou não do Poder Público Municipal, com a finalidade de revisar a Planta Genérica de Valores Imobiliários - PGV, e atualizar as Tabelas de Preços constantes do Anexo I, que aprovada por Lei, vigorará a partir do exercício seguinte ao da sua aprovação.

§ 1º A Planta Genérica de Valores Imobiliários de que trata o *caput* será atualizada no período máximo de 04 (quatro) anos, por comissão própria designada pelo Chefe do Poder Executivo.





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 2º Em caso de impossibilidade de formação da comissão prevista no *caput*, excepcionalmente, os valores venais serão os mesmos utilizados para cálculo do imposto do exercício imediatamente anterior, corrigidos com base e limite no sistema de atualização monetária vigente.

§ 3º A Planta Genérica de Valores Imobiliários corrigida nos termos deste artigo, será divulgada pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, até 31 de dezembro do exercício anterior ao que produzirá efeitos.

**Art. 27.** O artigo 192 da Lei Municipal nº 839, de 16 de dezembro de 1994 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 192** As isenções do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana serão requeridas anualmente antes do vencimento da obrigação tributária e reconhecidas, em cada caso, por decisão da Junta de Impugnação Fiscal em processo administrativo instaurado mediante requerimento da pessoa beneficiária, onde será comprovado o atendimento dos requisitos estabelecidos em Lei.”

**Art. 28.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 29.** Ficam revogados os art. 17, art. 18, art. 19 e o inciso II do artigo 192 da Lei Municipal nº 839, de 16 de dezembro de 1994 e o art. 1º da Lei Municipal nº 963, de 30 de janeiro de 2014.

Gabinete do Prefeito,  
em 01 de setembro de 2022.

**GILMAR DE SOUZA BORGES**  
Prefeito do Município de Fundão





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**ANEXO I**

<b>Tabela I - Valores do m<sup>2</sup> de Terreno Integrantes da Planta Genérica de Valores</b>				
<b>ZV</b>	<b>Local</b>	<b>DISTRITO</b>	<b>Fator Localização</b>	<b>Vm<sup>2</sup>t</b>
1	Centro - Eixo Comercial	SEDE	581	R\$ 196,61
2	Centro - Eixo Residencial	SEDE	348	R\$ 117,76
3	Centro/Ponte BR-101	SEDE	232	R\$ 78,51
4	Rua Manoel Pinto	SEDE	232	R\$ 78,51
5	Rua da Feira/BR-101	SEDE	348	R\$ 117,76
6	Major Bley/ Cel. Hermínio Castro	SEDE	348	R\$ 117,76
7	Parque da Cidade	SEDE	232	R\$ 78,51
8	Loteamento Oséas A. Neto	SEDE	348	R\$ 117,76
9	Avenida Cezar Pegoretti	SEDE	232	R\$ 78,51
10	Zona de Expansão - Oséas A. Neto	SEDE	151	R\$ 51,10
11	Agrim Correia da Vitória	SEDE	232	R\$ 78,51
12	Bairro Beira Rio	SEDE	151	R\$ 51,10
13	Rua Santa Teresa	SEDE	232	R\$ 78,51
14	Bairro Silvio Sisquini	SEDE	151	R\$ 51,10
15	Bairro Santa Marta	SEDE	232	R\$ 78,51
16	Rua Anisia Zanetti (Beira Rio)	SEDE	232	R\$ 78,51
17	Bairro Orly Ramos	SEDE	151	R\$ 51,10
18	Campastre I	SEDE	232	R\$ 78,51
19	Campreste II	SEDE	151	R\$ 51,10
20	Bairro Santo Antonio	SEDE	151	R\$ 51,10
21	Av. Jose Agostini/BR-101	SEDE	581	R\$ 196,61
22	Morro da Igreja	SEDE	348	R\$ 117,76
23	São Jose (Rio Fundão)	SEDE	151	R\$ 51,10
24	Espindula Agostini	SEDE	232	R\$ 78,51
25	Loteamento Zuccolotto	SEDE	232	R\$ 78,51
26	Zona de Expansão - Bairro Floresta	SEDE	151	R\$ 51,10
27	Zona de Expansão - Morada do Vale	SEDE	151	R\$ 51,10
28	Timbúí	TIMBUI	348	R\$ 117,76
29	Igreja Nossa Senhora da Penha	TIMBUI	232	R\$ 78,51
30	Rua Ângelo Palauro	TIMBUI	232	R\$ 78,51
31	Campo Bom de Bola	TIMBUI	232	R\$ 78,51
32	Tucumã	TIMBUI	232	R\$ 78,51
33	Campo do Cruzeiro	TIMBUI	151	R\$ 51,10
34	Beco Ibernion - BR-101	TIMBUI	151	R\$ 51,10





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

35	Balneário Costa Azul	PRAIA GRANDE	30	R\$ 10,70
36	Orla Balneario Costa Azul	PRAIA GRANDE	100	R\$ 35,65
37	Orla Rio Preto	PRAIA GRANDE	180	R\$ 64,17
38	Praia de Gramuté	PRAIA GRANDE	100	R\$ 35,65
39	Rio Preto	PRAIA GRANDE	100	R\$ 35,65
40	Praia do Gramuté	PRAIA GRANDE	30	R\$ 10,70
41	Orla Enseada das Garças	PRAIA GRANDE	140	R\$ 49,91
42	Parte Baixa Enseada das Garças	PRAIA GRANDE	100	R\$ 35,65
43	Enseada das Garças	PRAIA GRANDE	30	R\$ 10,70
44	Ponta da Flexeira	PRAIA GRANDE	180	R\$ 64,17
45	Mirante da Praia I - Setor 1	PRAIA GRANDE	100	R\$ 35,65
46	Mirante da Praia I - Setor 2	PRAIA GRANDE	100	R\$ 35,65
47	Mirante da Praia I - Setor 3	PRAIA GRANDE	30	R\$ 10,70
48	Mirante da Praia I - Setor 4	PRAIA GRANDE	30	R\$ 10,70
49	Mirante da Praia II - Setor 5	PRAIA GRANDE	80	R\$ 28,52
50	Mirante da Praia II - Setor 6	PRAIA GRANDE	80	R\$ 28,52
51	Loteamento Fazenda HZ	PRAIA GRANDE	160	R\$ 57,04
52	Loteamento Enseada Praia Grande	PRAIA GRANDE	140	R\$ 49,91
53	Direção	PRAIA GRANDE	50	R\$ 17,83
54	Orla Enseada das Castanheiras	PRAIA GRANDE	300	R\$ 106,95
55	Enseada das Castanheiras	PRAIA GRANDE	180	R\$ 64,17
56	Rodovia Enseada das Castanheiras	PRAIA GRANDE	300	R\$ 106,95
57	Lot. Nossa Senhora da Penha	PRAIA GRANDE	180	R\$ 64,17
58	Pousada Joaripe	PRAIA GRANDE	180	R\$ 64,17
59	Início da Rua Distrito Federal	PRAIA GRANDE	180	R\$ 64,17
60	Praia Grande/Rio Reis Magos	PRAIA GRANDE	140	R\$ 49,91
61	Avenida Linhares	PRAIA GRANDE	300	R\$ 106,95
62	Rodovia ES-010 - Praia Grande	PRAIA GRANDE	300	R\$ 106,95
63	Orla Praia Grande	PRAIA GRANDE	300	R\$ 106,95
64	Praia Grande	PRAIA GRANDE	180	R\$ 64,17
65	Praia Grande	PRAIA GRANDE	140	R\$ 49,91
66	Campo Joaripe	PRAIA GRANDE	50	R\$ 17,83
67	Vila Tongo	PRAIA GRANDE	140	R\$ 49,91
68	Murilo da Praia	PRAIA GRANDE	100	R\$ 35,65
69	Rodovia ES-010 - Murilo Praia	PRAIA GRANDE	140	R\$ 49,91
70	Avenida Atlântica - Murilo Praia	PRAIA GRANDE	300	R\$ 106,95
71	Palm Garden	PRAIA GRANDE	140	R\$ 49,91
72	Zona de Expansão - Timbuí	TIMBUÍ	100	R\$ 33,84





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

<b>Tabela II - Fatores de Valorização ou Depreciação de Terreno</b>		
<b>Fator Topografia - Ft</b>		
Plano	Cód. 211	Ft = 1,00
Active	Cód. 220	Ft = 0,90
Declive	Cód. 238	Ft = 0,70
Irregular	Cód. 246	Ft = 0,80
<b>Fator Situação - Fs</b>		
Esquina/Duas Frentes	Cód. 077	Fq = 1,10
Uma Frente	Cód. 085	Fq = 1,00
Encravado/Vila	Cód. 093	Fq = 0,80
<b>Fator Pedologia - Fp</b>		
Normal	Cód. 185	Fp = 1,00
Arenoso	Cód. 193	Fp = 0,90
Rchoso	Cód. 177	Fp = 0,80
Alagado	Cód. 150	Fp = 0,60
Inundável	Cód. 169	Fp = 0,70
Combinação dos demais	Cód. 207	Fp = 0,80





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Tabela III - Tabela de Índices de Pontos por Características da Edificação**

Item	Matéria	Cód. d.	Casa (Cod. 017)	Apartament o (Cod. 025)	Telheiro (Cod. 033)	Galpão (Cod. 041)	Indústria (Cod. 050)	Loja (Cod. 068)	Especial (Cod. 076)
			Pontos						
Revestimento Externo	Sem	080	0	0	0	0	0	0	0
	Reboco	099	5	5	0	0	8	20	16
	Óleo	102	19	16	0	15	11	23	18
	Caiação	110	5	5	0	12	10	21	20
	Madeira	129	21	19	0	19	12	26	22
	Cerâmica	137	21	19	0	19	13	27	23
	Especial	145	29	24	0	20	14	28	26
Piso	Sem	150	0	0	0	0	0	0	0
	Cimento	168	3	3	10	14	12	20	10
	Cerâmica	176	8	9	20	18	16	25	20
	Tábuas	184	4	7	15	16	14	25	19
	Taco	192	8	9	20	18	15	25	20
	Material Plástico	206	18	18	27	19	16	26	20
	Especial	214	19	19	29	20	17	27	21
Foro	Sem	229	0	0	0	0	0	0	0
	Madeira	237	2	3	2	4	4	2	3
	Estuque	245	3	3	3	4	3	2	3
	Lage	306	3	4	3	5	5	3	3
	Chapas	261	3	4	3	5	3	3	3
Cobertura	Zinco/Alumí nio	276	1	0	4	3	0	0	0
	Fibrocimento	284	5	2	20	11	10	3	3
	Telha	292	3	2	15	9	8	3	3
	Laje	306	7	3	28	13	11	4	3
	Especial	314	9	4	35	16	12	4	3
Instalação Sanitária	Inexistente	320	0	0	0	0	0	0	0
	Externa	339	2	2	1	1	1	1	1
	Interna Simples	347	3	3	1	1	1	1	1
	Interna Completa	355	4	4	2	2	1	2	2
	Mais de Uma	314	5	5	2	2	2	2	2





PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

	Interna								
Estrutura	Concreto	451	23	28	12	30	36	24	26
	Alvenaria	460	10	15	8	20	30	20	22
	Madeira	478	3	18	4	10	20	10	10
	Metálica	486	25	30	12	30	42	26	28
Instalação	Inexistente	535	0	0	0	0	0	0	0
	Aparente	543	6	7	9	3	6	7	15
	Embutida	551	12	14	19	4	8	10	17







PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

<b>Tabela IV - Tabela do Valor do metro quadrado por Tipo de Edificação</b>				
<b>Descrição</b>	<b>Cód.</b>	<b>Sede</b>	<b>Praia Grande</b>	<b>Timbuí</b>
Tipo Casa/Sobrado	Cód. 017	R\$ 180,20	R\$ 289,84	R\$ 180,20
Tipo Apartamento	Cód. 025	R\$ 151,04	R\$ 208,10	R\$ 151,04
Tipo Telheiro	Cód. 033	R\$ 79,32	R\$ 44,72	R\$ 79,32
Tipo Galpão	Cód. 041	R\$ 106,40	R\$ 110,35	R\$ 106,40
Tipo Indústria	Cód. 050	R\$ 117,96	R\$ 90,48	R\$ 117,96
Tipo Loja	Cód. 068	R\$ 98,88	R\$ 126,09	R\$ 98,88
Tipo Especial	Cód. 076	R\$ 195,08	R\$ 234,32	R\$ 195,08





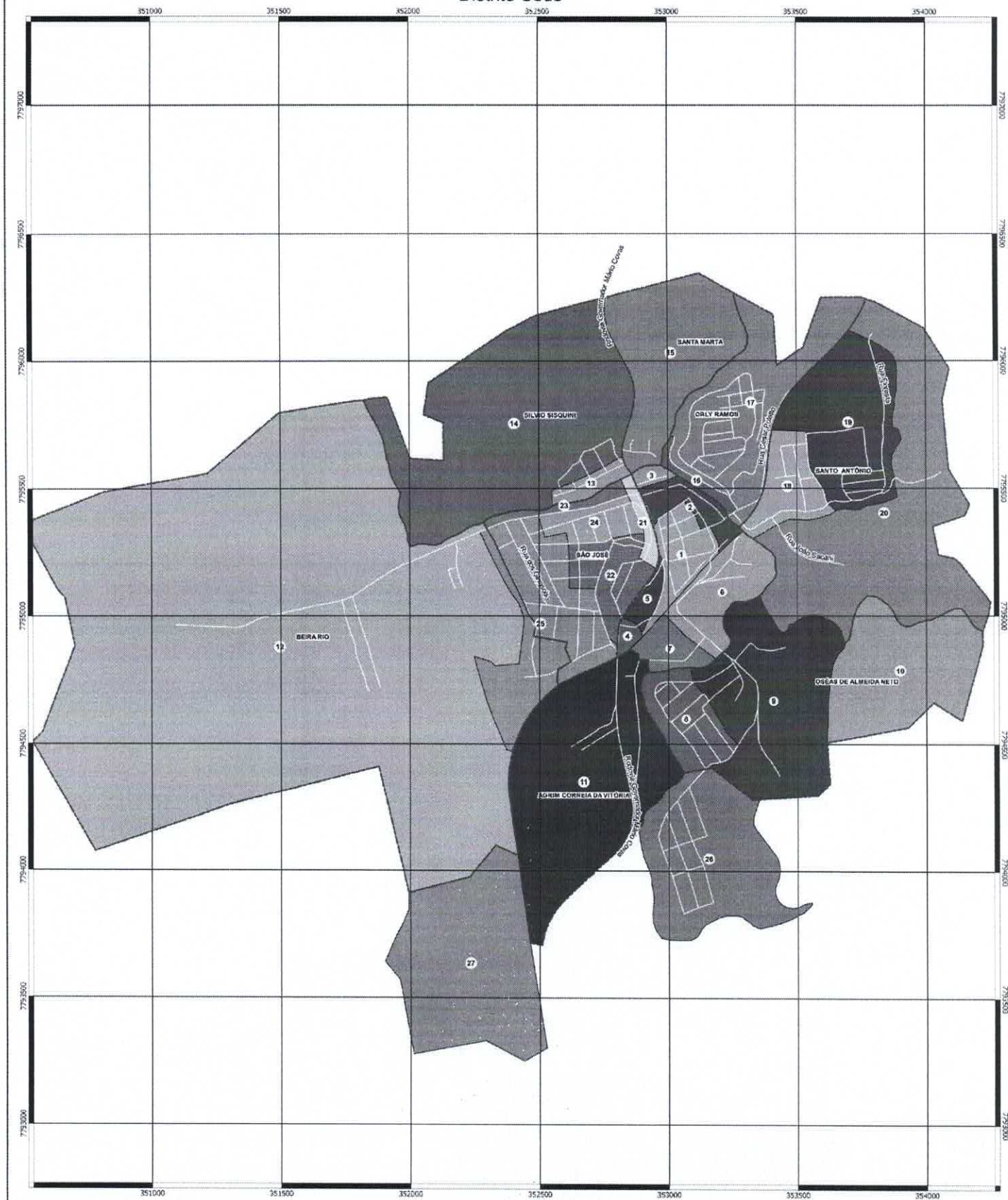
PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

<b>Tabela V - Tabelas de Fatores de Valorização ou Depreciação da Edificação</b>				
<b>Fator Conservação - Fc</b>				
Nova/Ótimo	Cód. 490			Fc = 1,0
Bom	Cód. 504			Fc = 0,9
Regular	Cód. 512			Fc = 0,7
Má	Cód. 520			Fc = 0,5
<b>Fator Subtipo - Fst</b>				
Tipos	Posição	Situação	Fachada	Fator
Casa/Sobrado	Isolada	Frente	Alinhada	0,9
			Recuada	1,0
		Fundos	0,8	
	Superposta	Frente	Alinhada	0,8
			Recuada	0,9
		Fundos	0,7	
	Conjugada	Frente	Alinhada	0,8
			Recuada	0,9
		Fundos	0,7	
	Geminada	Frente	Alinhada	0,7
			Recuada	0,8
		Fundos	0,6	
Apartamento	-	Frente		1,0
	-	Fundos		0,9
Telheiro				1,0
Galpão				1,0
Industria		Qualquer		1,0
Loja				1,0
Especial				1,0



## ANEXO II

### Mapas das Zonas de Valorização Distrito Sede





  
 @prefeituradefundao  
 www.fundao.es.gov.br

#### LEGENDA

—	Bairros	2	6	10	14	18	22	26
—	Logradouro	3	7	11	15	19	23	27
ZV		4	8	12	16	20	24	
		5	9	13	17	21	25	



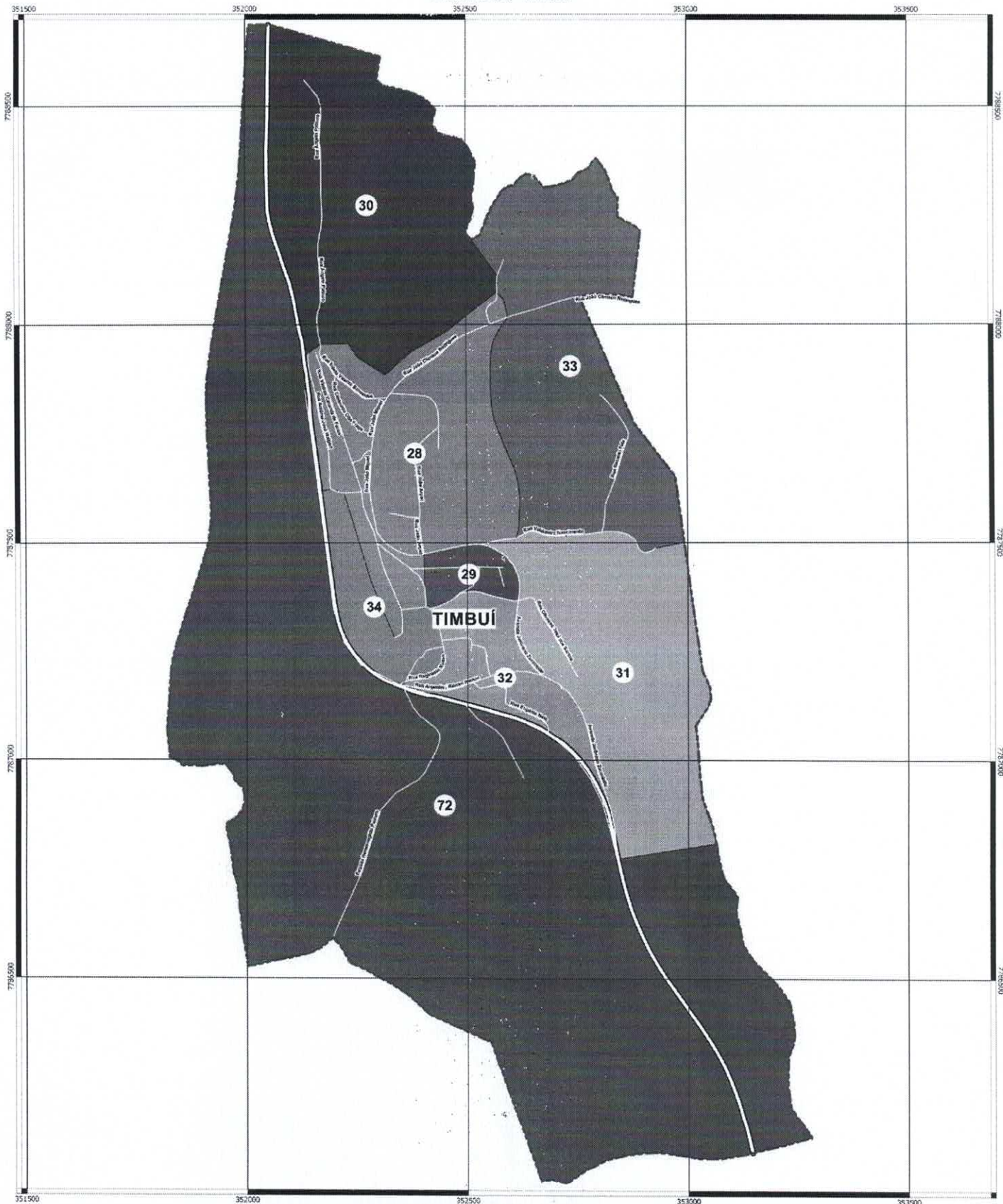
150 0 150 300 450 600 m



Autenticar documento em <http://www3.camarafundao.es.gov.br/autenticidade>  
 com o identificador 36003300390036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme  
 MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

## ANEXO II

### Mapas das Zonas de Valorização Distrito de Timbuí





  
 @prefeituradefundao  
 www.fundao.es.gov.br

#### LEGENDA

	Bairros	ZV		29		32		72
	Logradouro			30		33		
	Rodovia Federal			28		31		34



100 0 100 200 300 400 m



Autenticar documento em <http://www3.camarafundao.es.gov.br/autenticidade>  
 com o identificador 36003300390036003A005000, Documento assinado digitalmente conforme  
 MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

