



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº...../2025

**DISPÕE SOBRE A ATUALIZAÇÃO DA
PLANTA GENÉRICA DE VALORES – PGV
DO MUNICÍPIO DE GUARAPARI E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DE GUARAPARI, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, no uso de suas atribuições legais contidas no art. 88, inc. V, da Lei Orgânica do Município de Guarapari, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e sanciona a seguinte lei:

CAPÍTULO I – DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL

SEÇÃO I – DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre a atualização da Planta Genérica de Valores – PGV, base de cálculo do IPTU de imóveis situados na zona urbana e de expansão urbana do Município de Guarapari, considerando as zonas e mapas – ANEXO I, dos imóveis situados na zona urbana e de expansão urbana do Município de Guarapari – ES, base de cálculo do IPTU, constituído pelas tabelas constantes no ANEXO II desta Lei:

- a) Tabela I – Tabelas de Fatores de Valorização ou Depreciação de Terreno;
- b) Tabela II – Tabela de Fator de Depreciação no Terreno para Edificações Industriais (Galpões, Indústrias e Fábricas);
- c) Tabela III – Tabela de Índices de Pontos por Características de Edificações;
- d) Tabela IV – Tabela do Valor do Metro Quadrado por Tipo de Edificação;
- e) Tabela V – Tabelas de Fatores de Valorização ou Depreciação da Edificação.

Art. 2º. O Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel urbano.

Parágrafo Único - Considera-se imóvel urbano a área urbanizável ou de expansão urbana, constante de loteamento, destinada à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo localizados fora das zonas definidas nos termos do ANEXO I.

SEÇÃO II – BASE DE CÁLCULO

Art. 3º. A base de cálculo do imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU é o Valor Venal do Imóvel – VVI.



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

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. 4º. O Valor Venal do Imóvel - VVI será obtido pela soma dos Valores Venais do Terreno - VVT e da Edificação - VVE, se houver, de conformidade com as normas e métodos ora fixados e com o Modelo de Avaliação Imobiliária do Município de Guarapari integrante desta Lei, sendo determinado pela seguinte fórmula:

$$VVI = VVT + VVE$$

Onde:

- VVI = Valor Venal do Imóvel;
- VVT = Valor Venal do Terreno;
- VVE = Valor Venal da Edificação.

SEÇÃO III – DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

Art. 5º. O Valor Venal do Terreno corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área pelo valor básico do metro quadrado do terreno, constante, em código por Zona de Valor - ZV, da Planta Genérica de Valores - PGV, aplicando simultaneamente os fatores de correção previstos nas Tabelas I e II do ANEXO II desta Lei, aplicando-se a fórmula:

$$VVT = A_T * V_{BT} * F_T * F_{PT} * F_P * F_G * NF * F_I$$

Onde:

- VVT = Valor Venal do Terreno;
- A_T = Área do Terreno;
- V_{BT} = Valor Básico do Metro Quadrado do Terreno;
- F_T = Fator Topografia;
- F_{PT} = Fator Proteção;
- F_P = Fator Pedologia;
- F_G = Fator Galpão;
- NF = Fator Número de Frentes;
- F_I = Fração Ideal.

Parágrafo Único. No caso de lotes de uma ou mais esquinas e de lotes com duas ou mais frentes, será adotado o valor por metro quadrado de terreno relativo ao logradouro indicado no título de propriedade ou, na sua falta, a do logradouro de maior valor.

Art. 6º. São expressos em reais os valores unitários básicos de metro quadrado de terrenos correspondentes às Zonas de Valorização – ZV definidas pela Comissão de Avaliação Imobiliária - COMAVI, e respectivos códigos de valores constantes da Planta Genérica de Valores de Terrenos - PGV, conforme Tabela I do ANEXO I desta Lei.



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 7º. No cálculo do valor venal de lote encravado ou de fundos, será adotado o valor unitário de metro quadrado de terreno correspondente ao logradouro de acesso.

Art. 8º. Quando se tratar de edificação classificada como galpão, fábrica ou instalação industrial, será aplicado o Fator Galpão, como fator de correção do valor venal do terreno, conforme a área total do terreno registrada.

Parágrafo Único. O Fator Galpão será definido de acordo com as faixas de área previstas na Tabela II do ANEXO I desta Lei.

Art. 9º. Para fins de aplicação da Planta Genérica de Valores e definição da base de cálculo do IPTU, será considerado imóvel sem edificação aquele que se enquadrar nas hipóteses previstas no art. 195 da Lei Complementar nº 08/2007 – Código Tributário Municipal.

§ 1º. Considera-se sem edificação, para fins de incidência do imposto:

- I – O imóvel com edificação em construção até a data de sua efetiva ocupação;
- II – O imóvel com edificação em estado de ruína, inadequada a qualquer tipo de utilização, ou com construções de natureza temporária;
- III – O terreno cuja área edificada não atinja 5% (cinco por cento) da área total do lote.

Art. 10. O imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, segundo o Registro Imobiliário, terá tantos lançamentos quantos forem essas unidades, rateando-se o valor venal do terreno pelo processo da fração ideal, de acordo com a NBR 12721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, conforme a seguinte fórmula:

$$F_I = \left(A_1 / A_2 \right)$$

Onde:

- F_I = Fração Ideal;
- A_1 = Área da Unidade;
- A_2 = Área Total Construída do Lote;

Art. 11. 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 Imobiliários - COMAVI, a ser designada pelo Prefeito Municipal.

SEÇÃO IV – DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 12. O valor venal das edificações será obtido através do produto de sua área total construída pelo valor do metro quadrado de edificação por tipo, aplicando-se simultaneamente ainda os fatores de correção das Tabelas III e V constantes do ANEXO II desta Lei, a partir da fórmula:



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

$$VVE = A_U * V_{ET} * \left(\frac{NP}{100} \right) * F_{ST}$$

Onde:

- VVE = Valor Venal da Edificação;
- A_U = Área da Unidade;
- V_{ET} = Valor do Metro Quadrado da Edificação por Tipo;
- NP = Número de Pontos por Tipo de Construção;
- F_{ST} = Fator Situação.

§ 1º. O valor do metro quadrado do tipo da edificação será obtido através da Tabela IV do ANEXO II.

§ 2º. O número de pontos por tipo de construção (NP) será determinado pela soma do índice de pontos por características das edificações coletadas na data da atualização do cadastro imobiliário constantes da Tabela III do ANEXO II.

Art. 13. 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.

Art. 14. O valor unitário de construção será obtido pelo enquadramento das edificações em um dos tipos de construções, aplicando-se os componentes básicos da Tabela IV, constante do ANEXO II, desta Lei.

Parágrafo Único. O tipo/caracterização da construção será obtido em função da destinação atual predominante, características construtivas e da coleta de dados na data da atualização do cadastro imobiliário.

Art. 15. Os fatores de correção objeto do Artigo 12 serão aplicados, simultaneamente, no que couberem ao valor unitário básico da edificação.

Art. 16. Poder-se-á adotar como valor venal o indicado pelo contribuinte, sempre que superior ao indicado pelo Cadastro Imobiliário.

Art. 17. 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. 18. O Prefeito constituirá anualmente, uma Comissão de Avaliação Imobiliária - COMAVI, será composta por 04 (quatro) servidores públicos estatutários, nomeados pelo Secretário Municipal de Fazenda, e 01 (um) presidente, também nomeado pelo Secretário Municipal de Fazenda, com a finalidade de revisar a Planta Genérica de Valores Imobiliários - PGV, e atualizar as zonas constantes do ANEXO I, que aprovada por Lei, vigorará a partir do exercício seguinte ao da sua aprovação.



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 19. As correções ou alterações do valor venal dos imóveis, para efeito de cobrança do IPTU, serão feitas através de Planta Genérica de Valores – PGV (mapa do ANEXO I), tabela de valores de metro quadrado de terreno – ANEXO I e a tabela de preços do metro quadrado por tipo de Edificação – Tabela IV do ANEXO II.

SEÇÃO V – DAS ISENÇÕES E DESCONTOS

Art. 20. Para os fins de apuração do valor venal dos imóveis urbanos, conforme estabelecido nesta Planta Genérica de Valores, será considerado o fator gleba.

§ 1º. Considera-se gleba a porção de terra contínua, sem edificação, cuja área total de terreno seja superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

§ 2º. Para fins de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, a área excedente ao limite de 10.000 m² será tributada com redução de 65% (sessenta e cinco por cento) sobre o valor correspondente, ou seja, será considerada apenas 35% (trinta e cinco por cento) do valor do IPTU calculado para o excedente.

Art. 21. São isentos do imposto os imóveis edificados cujo valor venal seja igual ou inferior a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)

Parágrafo Único - A isenção prevista neste artigo não se aplica às vagas de garagem.

SEÇÃO VI – DAS ALÍQUOTAS

Art. 22. A alíquota do Imposto Sobre a Propriedade Predial Urbana é de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) e do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana é de 0,50% (cinquenta centésimos por cento).

Art. 23. Para que os ajustes decorrentes desta Lei sejam implementados de forma gradual, a alíquota será lançada com aumento crescente, nos seguintes percentuais:

I - Imposto Sobre a Propriedade Predial Urbana é de 0,17% (dezessete centésimos por cento) e do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana é de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) para o primeiro ano de vigência desta Lei.

II - Imposto Sobre a Propriedade Predial Urbana é de 0,21% (vinte e um centésimos por cento) e do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana é de 0,40% (quarenta centésimos por cento) para o segundo ano de vigência desta Lei.

III - Imposto Sobre a Propriedade Predial Urbana é de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) e do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana é de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) para o terceiro ano de vigência desta Lei.

Parágrafo único. Os acréscimos progressivos referidos neste artigo serão aplicados a partir do exercício financeiro seguinte ao que esta lei entrar em vigor.



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

SEÇÃO VII – DO LANÇAMENTO E DA ARRECADAÇÃO

Art. 24. O lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é anual e será feita com base nos elementos constantes do Cadastro Imobiliário e a obrigação de pagá-lo se transmite ao adquirente do imóvel.

§ 1º. O lançamento será feito no nome sob o qual estiver inscrito o imóvel no Cadastro Imobiliário.

§ 2º. Os contribuintes do imposto terão ciência do lançamento por meio de notificação pessoal ou por editais publicados em jornal local de grande circulação.

§ 3º. É assegurada ao contribuinte a transparência no lançamento do imposto, apurado na forma deste artigo, através de informações relativas ao imóvel, que justificam o valor apurado, a serem publicadas no instrumento próprio 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;

III - Alíquotas incidentes.

Art. 25. A arrecadação do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é anual, podendo ser efetuado o pagamento em quota única ou, a critério do contribuinte, em até 8 (oito) parcelas, na forma e prazos dispostos em Regulamento.

Parágrafo Único. O Conselho Municipal de Tributos Imobiliários definirá qual o valor mínimo a ser parcelado.

Art. 26. Ao contribuinte que optar pelo pagamento do IPTU em cota única, será concedido desconto conforme o mês de pagamento, observado o seguinte:

§ 1º. Caso o pagamento da cota única ocorra no primeiro mês após o envio do carnê, será aplicado desconto de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do imposto.

§ 2º. Caso o pagamento da cota única ocorra no segundo mês após o envio do carnê, o desconto será reduzido para 10% (dez por cento).

§ 3º. Após o segundo mês, não será concedido desconto para pagamento em cota única, sendo o imposto cobrado integralmente conforme o valor lançado.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 27. Sempre que necessário o Poder Executivo regulamentará a presente Lei.

Art. 28. Ficam aprovados os ANEXOS I e II com as respectivas Tabelas e Plantas, que passam a fazer parte integrante desta Lei.



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 29. Esta lei entra em vigor no primeiro dia do exercício financeiro seguinte àquele em que ocorreu a sua publicação, nos termos do art. 150, III, “b”, da Constituição Federal e do art. 104 da Lei nº 5.172/66 - Código Tributário Nacional.

Art. 30. Ficam revogadas as disposições contrárias, especialmente a Lei Complementar Municipal nº 029/2011 e o Decreto Municipal nº 802/2023.

Guarapari – ES., 23 de setembro de 2025

RODRIGO LEMOS BORGES
Prefeito Municipal

Processo Administrativo Nº. 15.032/2025



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

ANEXO I

TABELA I – ZONAS DE VALORES

ZONAS PGV	
ZV	VALOR DA ZONA
ZV-1	R\$ 30,00
ZV-2	R\$ 50,00
ZV-3	R\$ 1.100,00
ZV-4	R\$ 500,00
ZV-5	R\$ 200,00
ZV-6	R\$ 40,00
ZV-7	R\$ 250,00
ZV-8	R\$ 250,00
ZV-9	R\$ 300,00
ZV-10	R\$ 150,00
ZV-11	R\$ 200,00
ZV-12	R\$ 280,00
ZV-13	R\$ 100,00
ZV-14	R\$ 100,00
ZV-15	R\$ 440,00
ZV-16	R\$ 440,00
ZV-17	R\$ 650,00
ZV-18	R\$ 480,00
ZV-19	R\$ 480,00
ZV-20	R\$ 700,00
ZV-21	R\$ 300,00
ZV-22	R\$ 300,00
ZV-23	R\$ 150,00
ZV-24	R\$ 60,00
ZV-25	R\$ 300,00
ZV-26	R\$ 1.200,00
ZV-27	R\$ 200,00
ZV-28	R\$ 600,00
ZV-29	R\$ 1.500,00
ZV-30	R\$ 250,00
ZV-31	R\$ 50,00
ZV-32	R\$ 300,00
ZV-33	R\$ 300,00
ZV-34	R\$ 500,00



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO

ZV-35	R\$	800,00
ZV-36	R\$	1.600,00
ZV-37	R\$	100,00
ZV-38	R\$	250,00
ZV-39	R\$	400,00
ZV-40	R\$	1.000,00
ZV-41	R\$	100,00
ZV-42	R\$	200,00
ZV-43	R\$	3.600,00
ZV-44	R\$	600,00
ZV-45	R\$	700,00
ZV-46	R\$	600,00
ZV-47	R\$	500,00
ZV-48	R\$	300,00
ZV-49	R\$	70,00
ZV-50	R\$	300,00
ZV-51	R\$	1.000,00
ZV-52	R\$	200,00
ZV-53	R\$	4.000,00
ZV-54	R\$	4.500,00
ZV-55	R\$	4.000,00
ZV-56	R\$	1.000,00
ZV-57	R\$	100,00
ZV-58	R\$	350,00
ZV-59	R\$	180,00
ZV-60	R\$	4.000,00
ZV-61	R\$	300,00
ZV-62	R\$	1.000,00
ZV-63	R\$	800,00
ZV-64	R\$	4.000,00
ZV-65	R\$	800,00
ZV-66	R\$	4.500,00
ZV-67	R\$	800,00
ZV-68	R\$	4.800,00
ZV-69	R\$	100,00
ZV-70	R\$	70,00
ZV-71	R\$	5.000,00
ZV-72	R\$	5.500,00
ZV-73	R\$	1.000,00



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO

ZV-74	R\$	900,00
ZV-75	R\$	800,00
ZV-76	R\$	1.900,00
ZV-77	R\$	500,00
ZV-78	R\$	1.100,00
ZV-79	R\$	700,00
ZV-80	R\$	2.500,00
ZV-81	R\$	3.500,00
ZV-82	R\$	4.000,00
ZV-83	R\$	1.500,00
ZV-84	R\$	1.000,00
ZV-85	R\$	100,00
ZV-86	R\$	5.000,00
ZV-87	R\$	300,00
ZV-88	R\$	2.500,00
ZV-89	R\$	100,00
ZV-90	R\$	900,00
ZV-91	R\$	5.000,00
ZV-92	R\$	1.500,00
ZV-93	R\$	4.500,00
ZV-94	R\$	4.000,00
ZV-95	R\$	4.000,00
ZV-96	R\$	4.000,00
ZV-97	R\$	5.000,00
ZV-98	R\$	5.000,00
ZV-99	R\$	5.500,00
ZV-100	R\$	1.500,00
ZV-101	R\$	3.000,00
ZV-102	R\$	3.000,00
ZV-103	R\$	400,00
ZV-104	R\$	3.000,00
ZV-105	R\$	200,00
ZV-106	R\$	500,00
ZV-107	R\$	4.000,00
ZV-108	R\$	3.000,00
ZV-109	R\$	800,00
ZV-110	R\$	300,00
ZV-111	R\$	600,00
ZV-112	R\$	1.200,00



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO

ZV-113	R\$	1.500,00
ZV-114	R\$	50,00
ZV-115	R\$	150,00
ZV-116	R\$	280,00
ZV-117	R\$	1.200,00
ZV-118	R\$	200,00
ZV-119	R\$	800,00
ZV-120	R\$	400,00
ZV-121	R\$	500,00
ZV-122	R\$	100,00
ZV-123	R\$	2.000,00
ZV-124	R\$	200,00
ZV-125	R\$	100,00
ZV-126	R\$	1.800,00
ZV-127	R\$	5.500,00
ZV-128	R\$	2.700,00
ZV-129	R\$	1.000,00
ZV-130	R\$	150,00
ZV-131	R\$	400,00
ZV-132	R\$	100,00
ZV-133	R\$	130,00
ZV-134	R\$	200,00
ZV-135	R\$	500,00
ZV-136	R\$	400,00
ZV-137	R\$	30,00
ZV-138	R\$	300,00
ZV-139	R\$	180,00
ZV-140	R\$	1.800,00
ZV-141	R\$	850,00
ZV-142	R\$	1.800,00
ZV-143	R\$	2.500,00
ZV-144	R\$	1.000,00
ZV-145	R\$	100,00
ZV-146	R\$	50,00



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

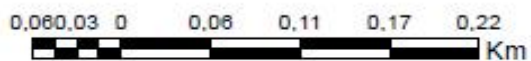


**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Adalberto Simão Nader



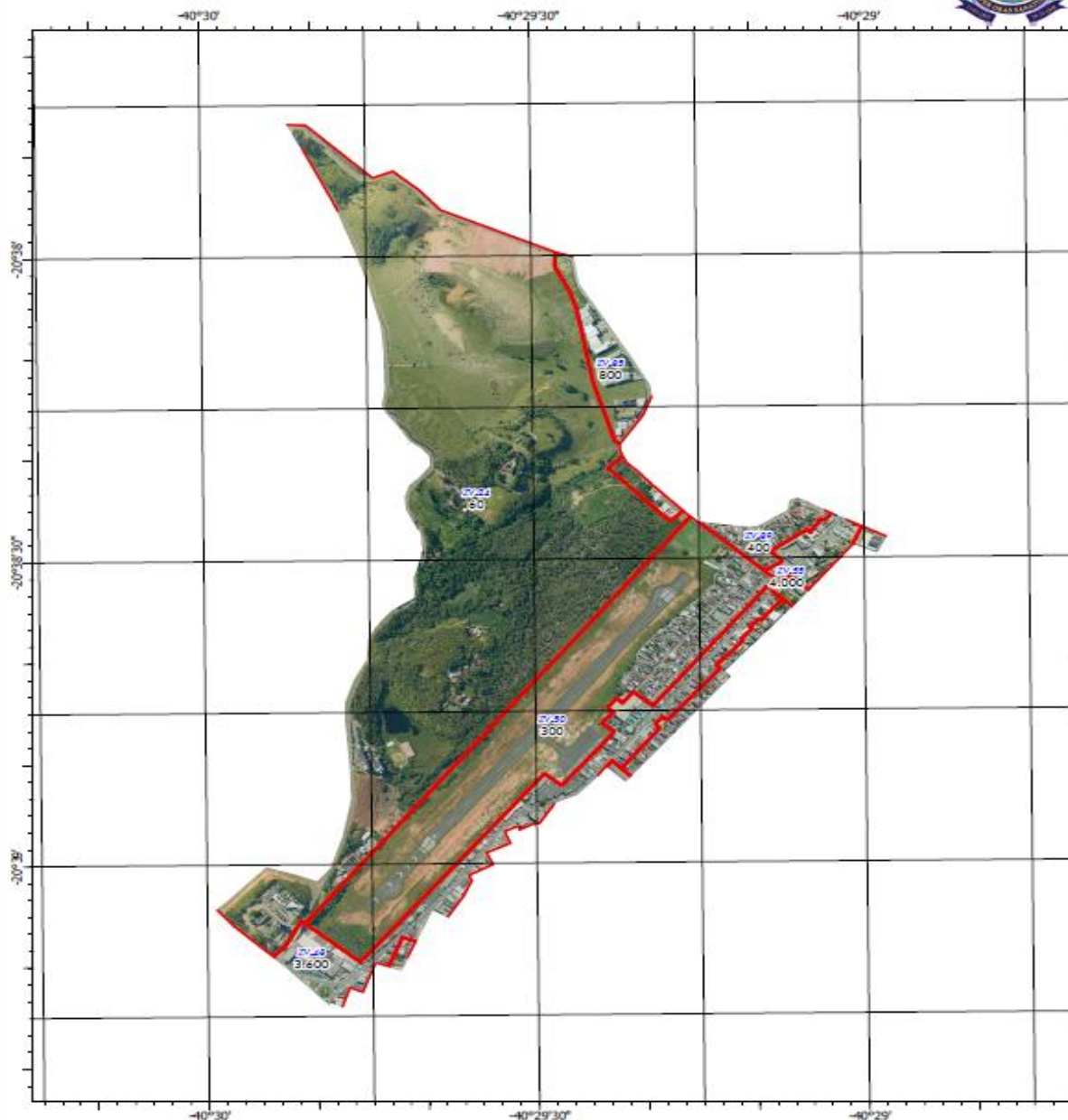
F57



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

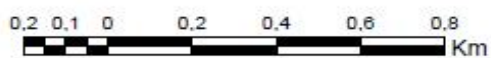


**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

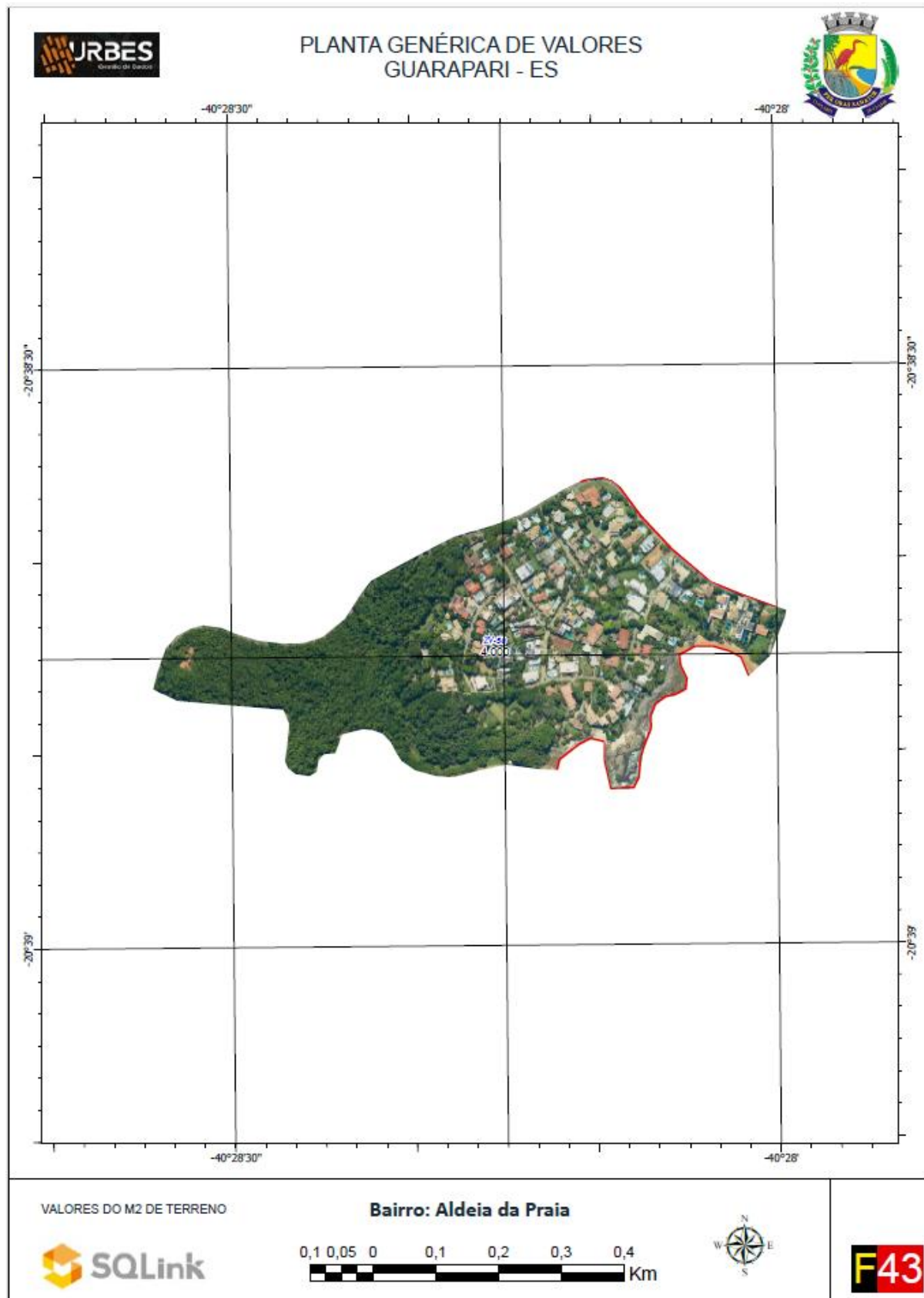
Bairro: Aeroporto



F4



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

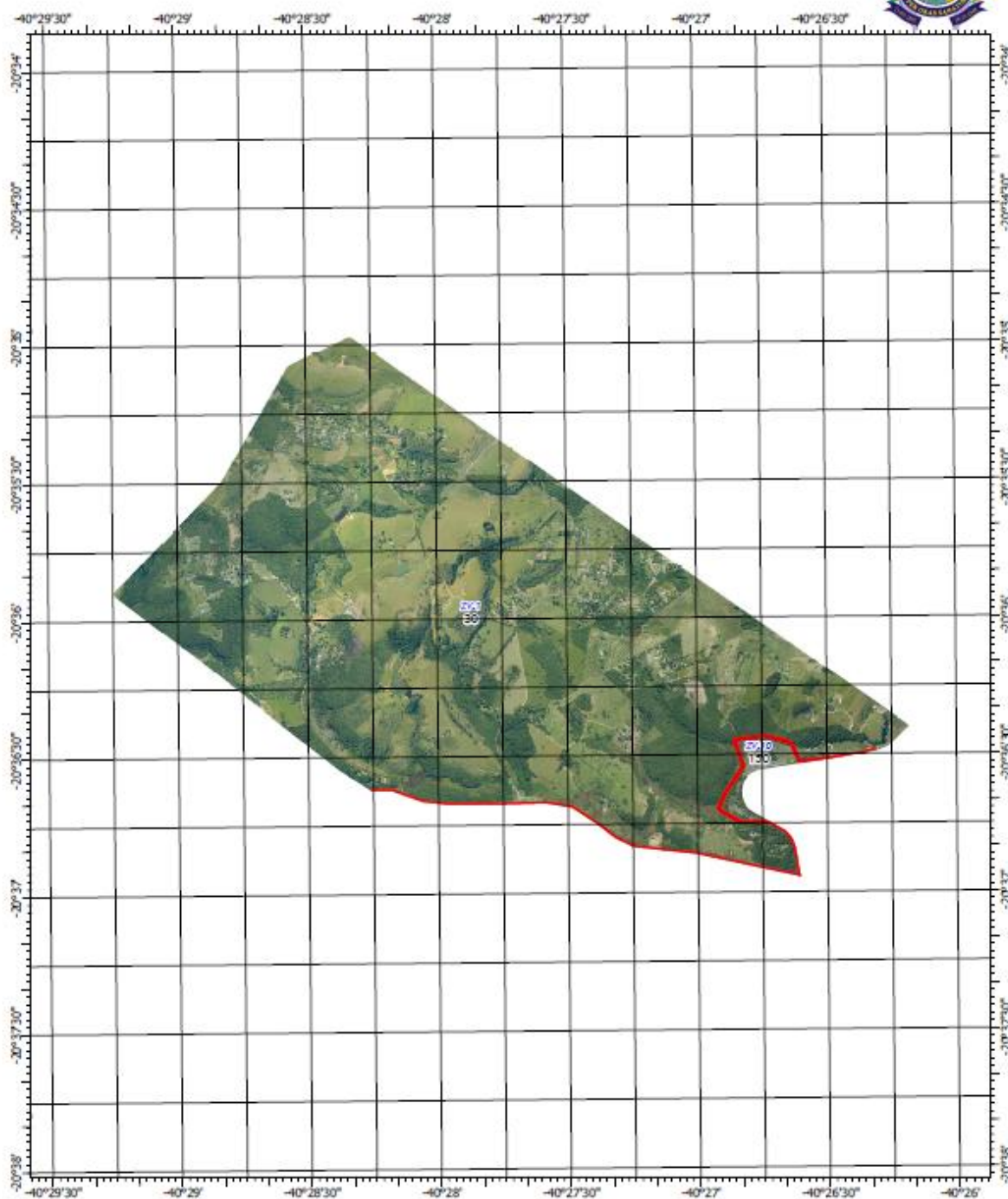




**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

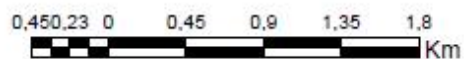


**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

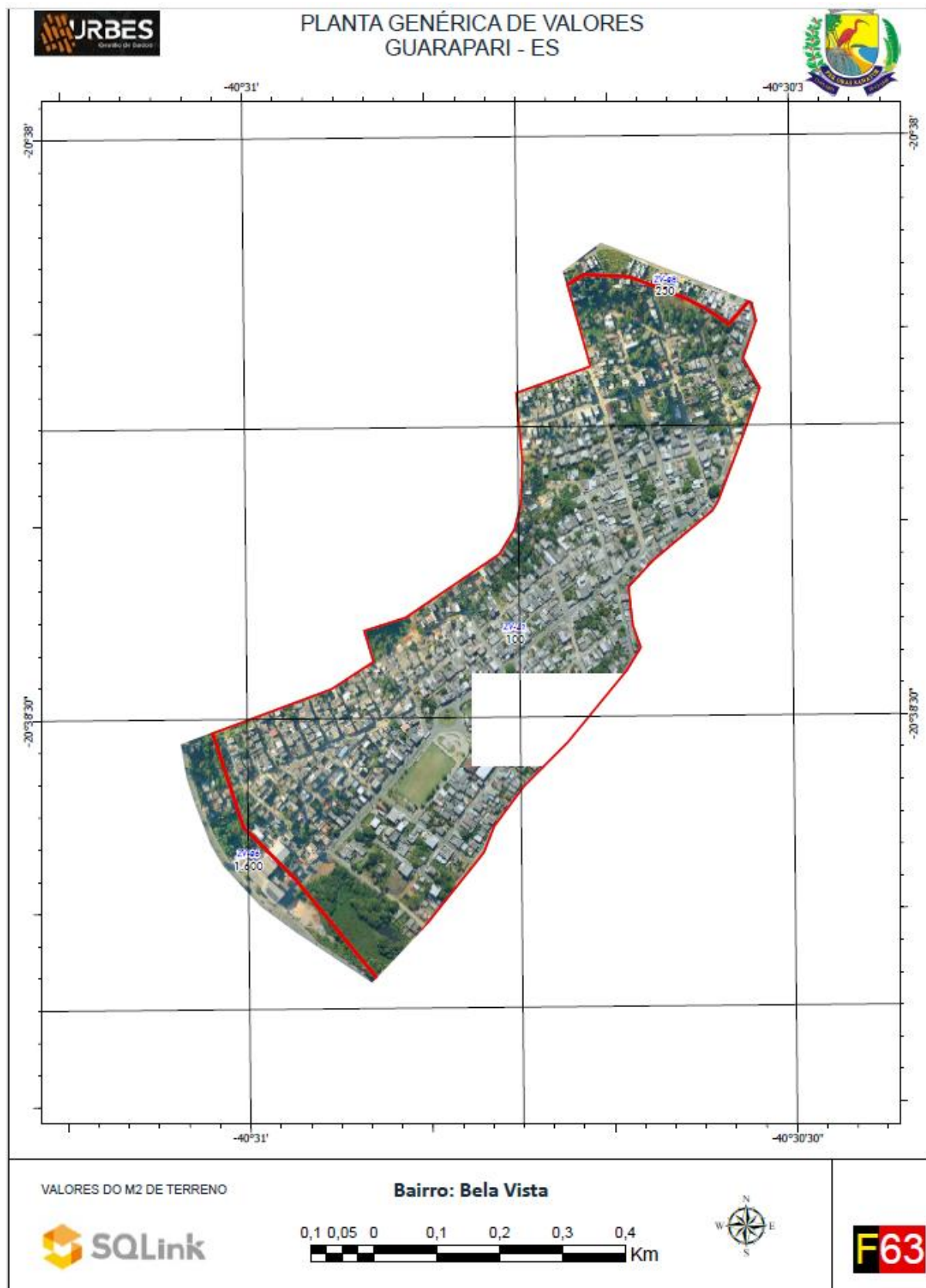
Bairro: Andana



F32



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

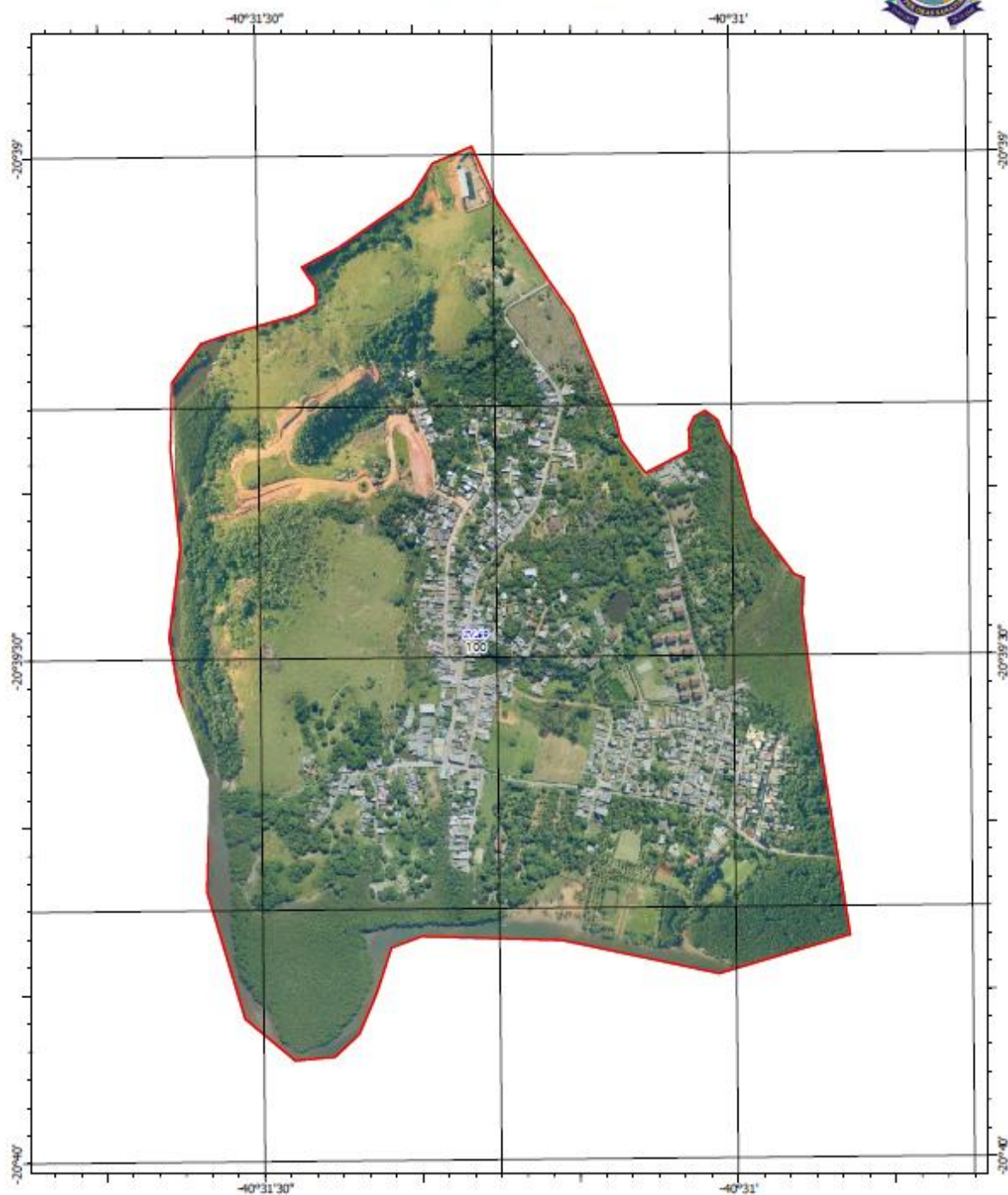




**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Camurugi



0,10,05 0 0,1 0,2 0,3 0,4
Km



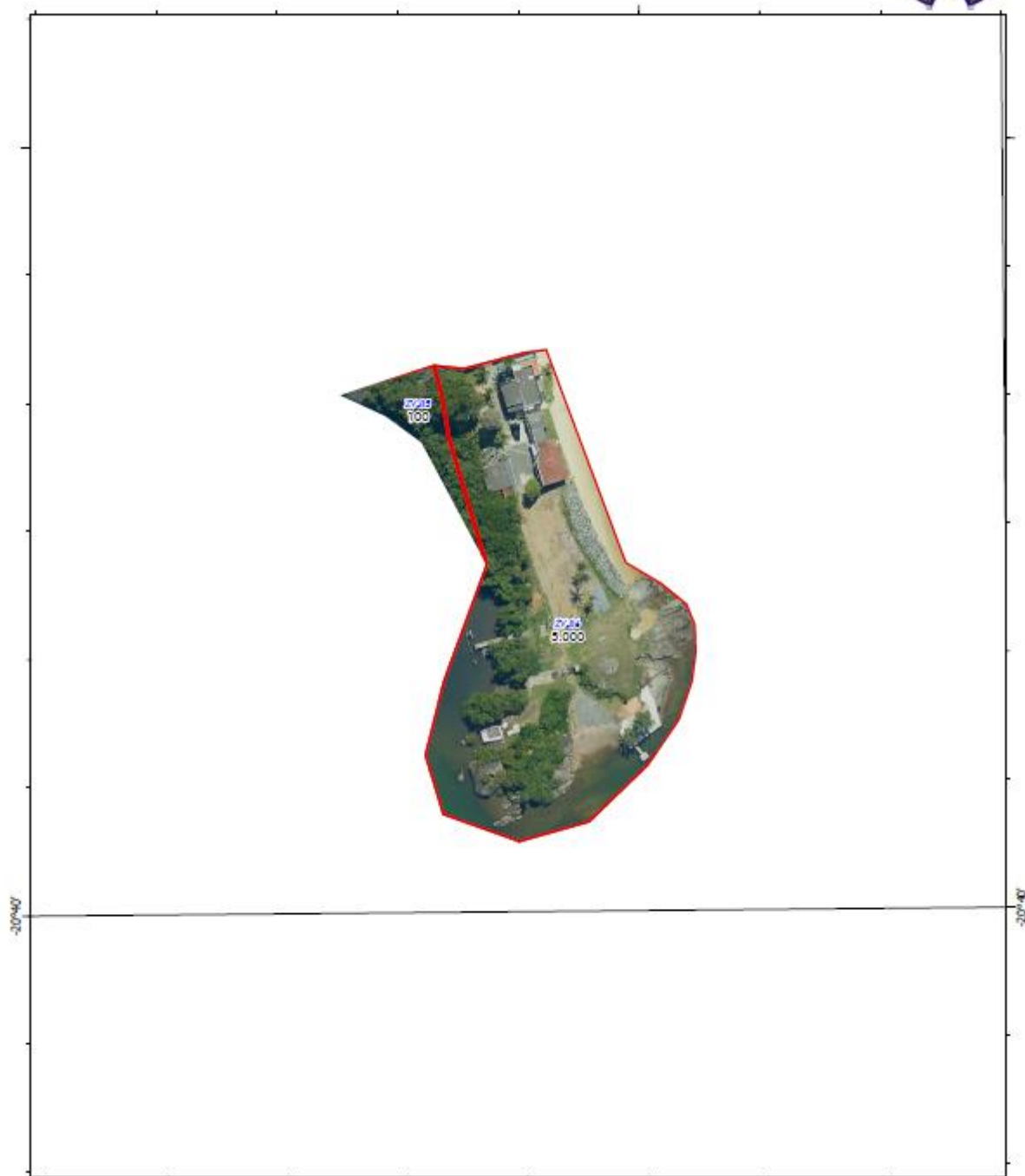
F60



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Capitania dos Portos



0,030,01 0 0,03 0,05 0,08 0,1
Km





**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Centro



0,10,05 0 0,1 0,2 0,3 0,4
Km



F4



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Comunidade Urbana de



0,10,05 0 0,1 0,2 0,3 0,4
Km



F59



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

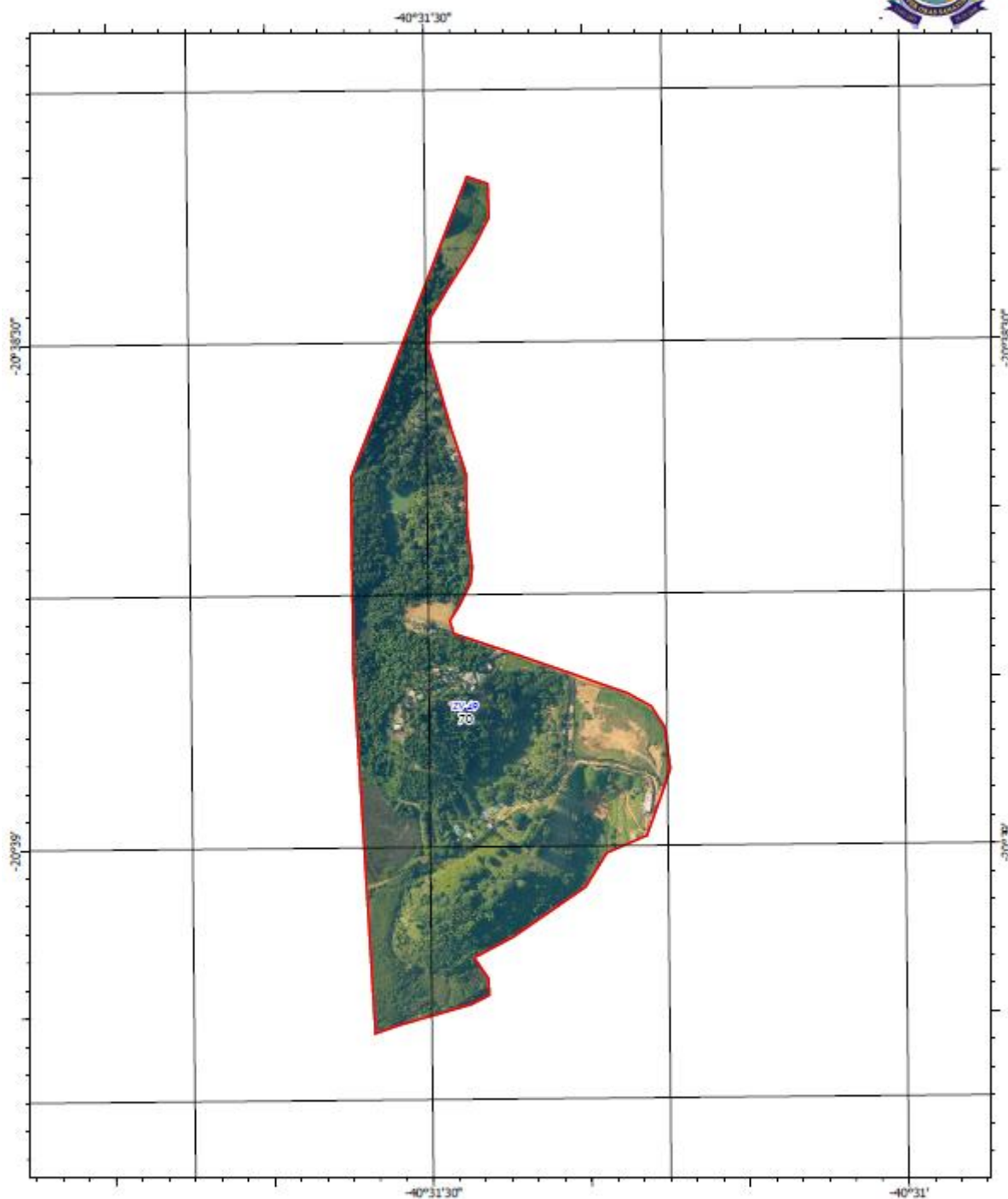




**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Comunidade Urbana Machinda



0,10,05 0 0,1 0,2 0,3 0,4
Km



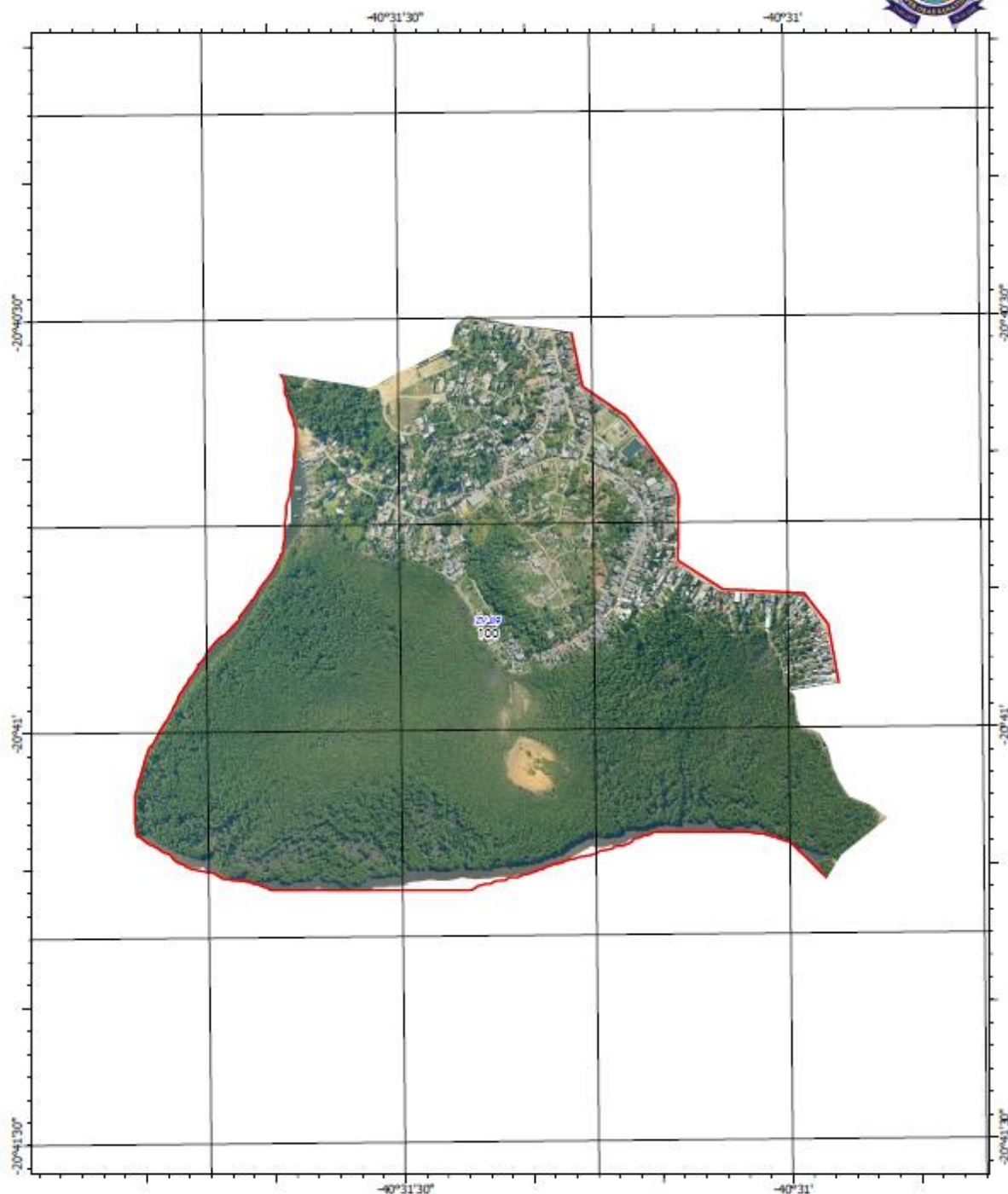
F61



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Concha d'Ostra



0,150,07 0 0,15 0,3 0,45 0,6
Km

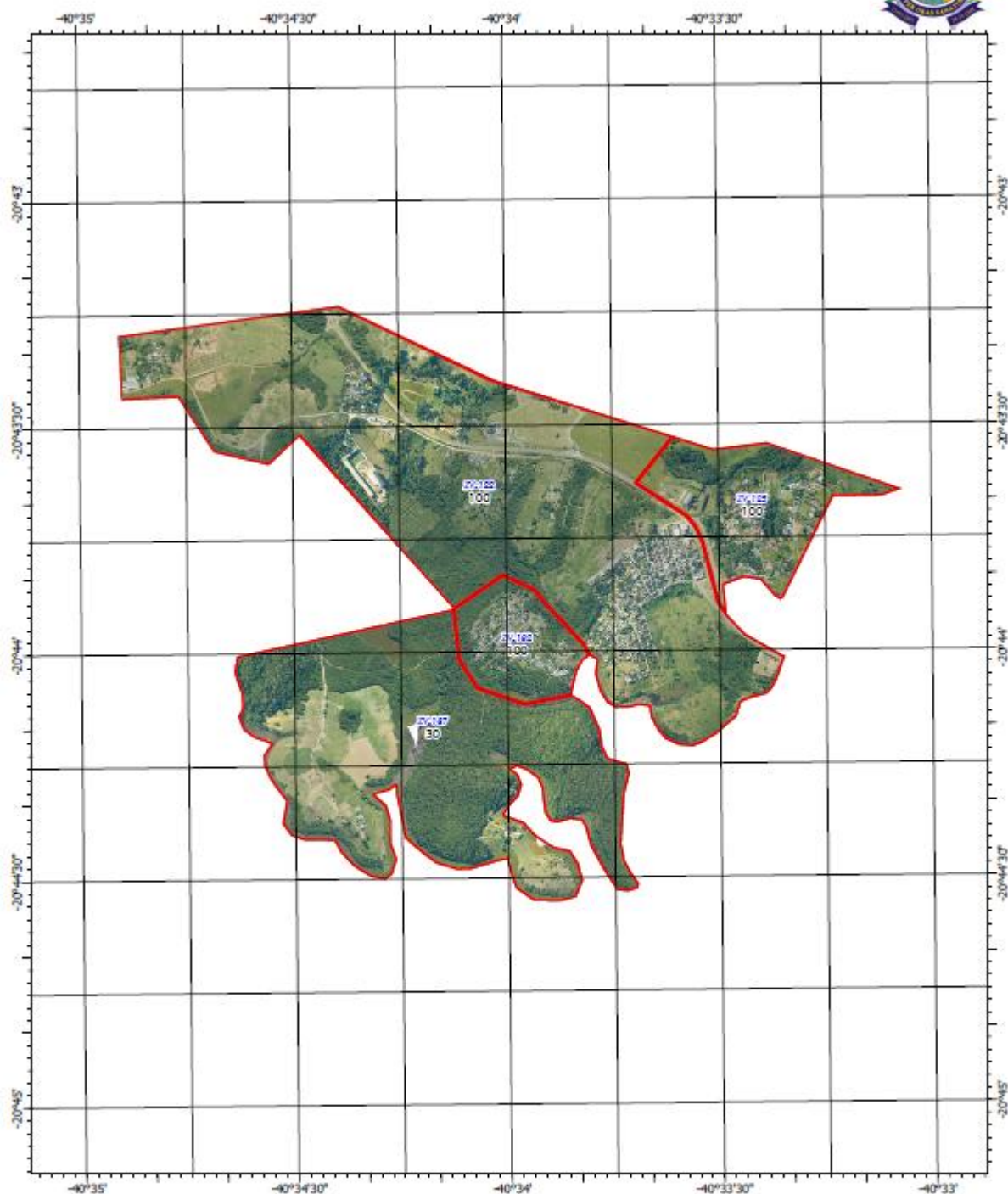




PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO



PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Condados



0,250,13 0 0,25 0,5 0,75 1 Km



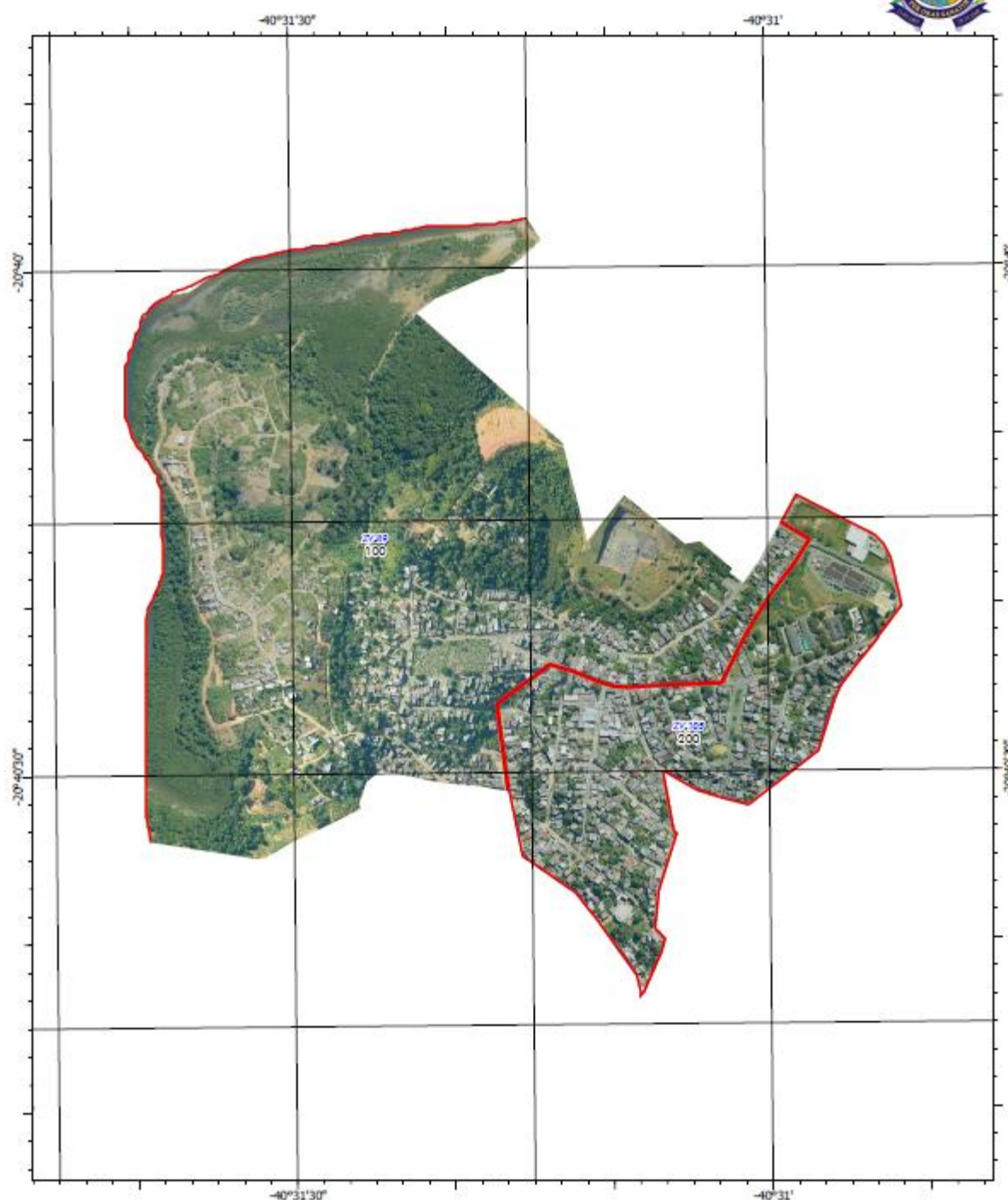
F17



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Coroado



0,10,05 0 0,1 0,2 0,3 0,4
Km

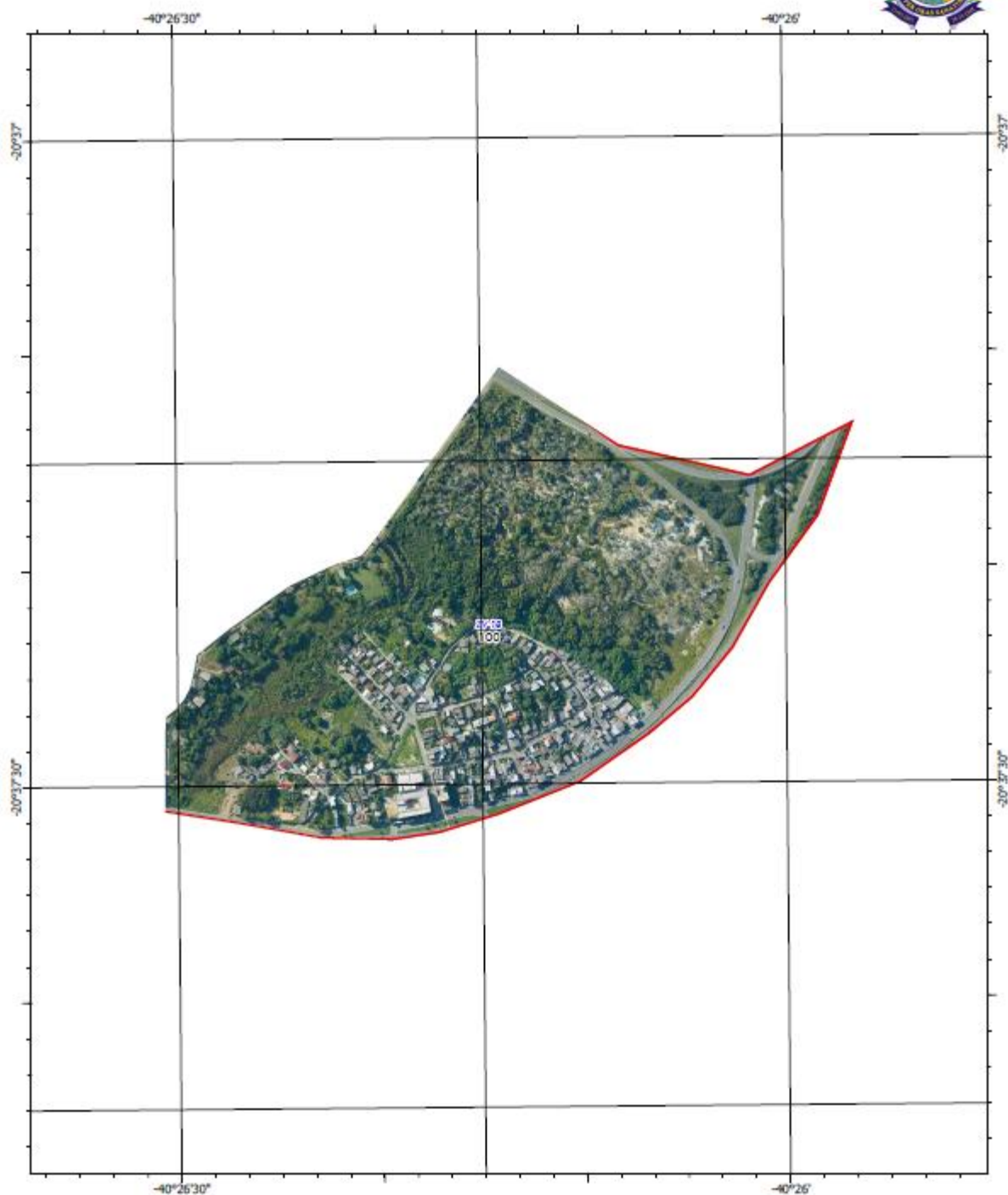




**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Elza Nader



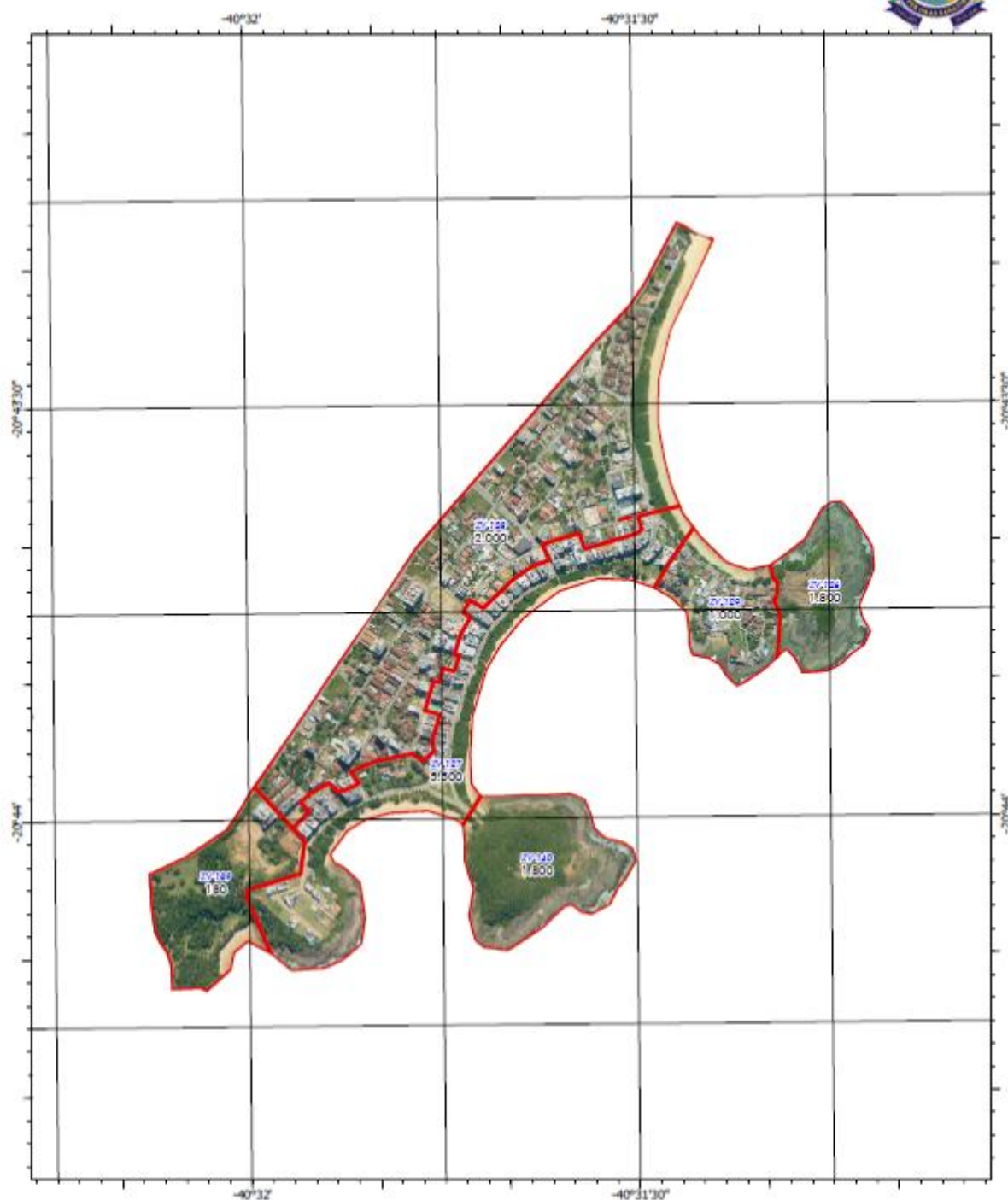
F54



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Enseada Azul



0,150,07 0 0,15 0,3 0,45 0,6 Km



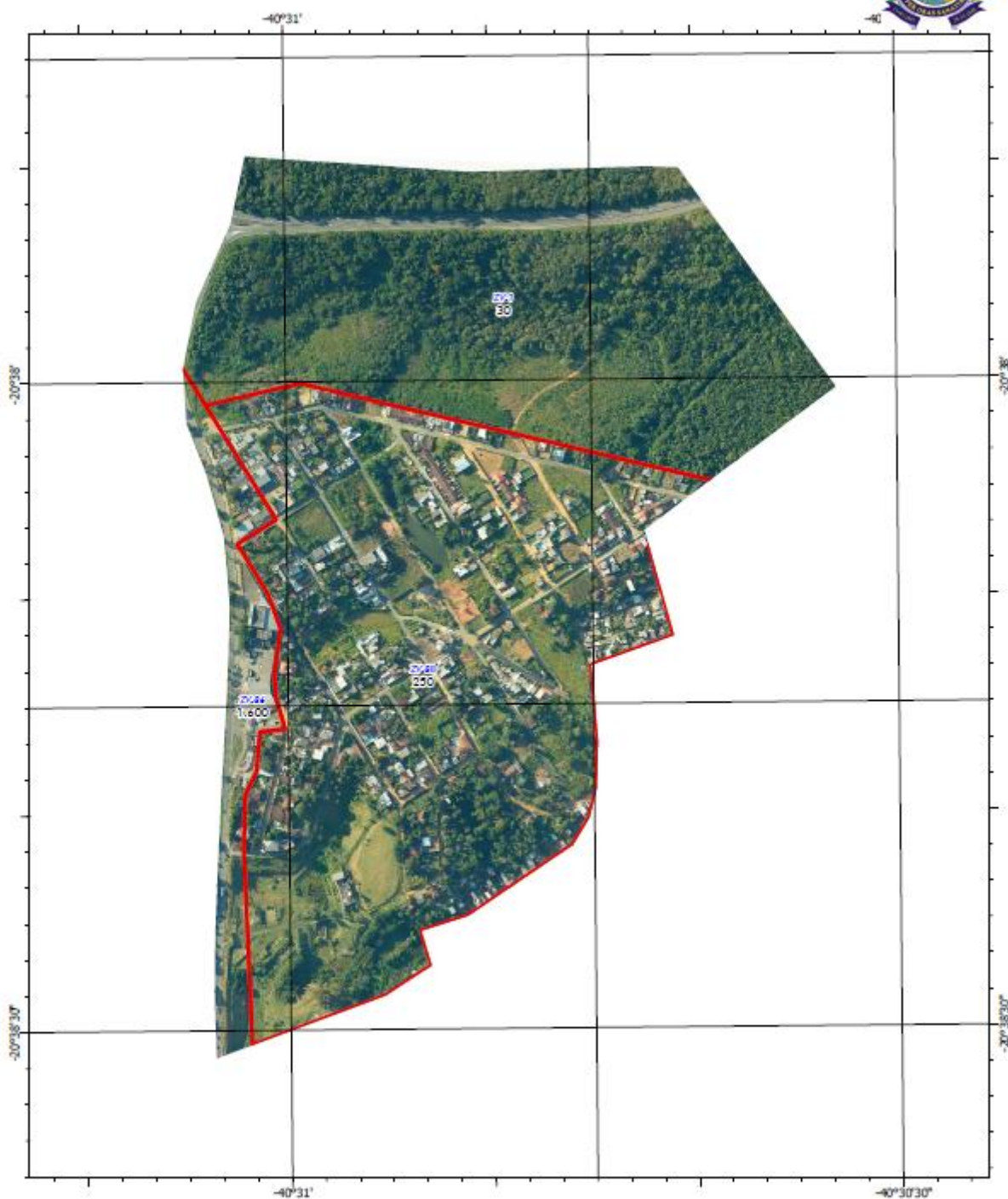
F19



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO

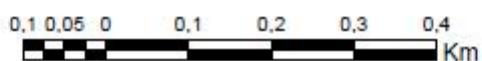


PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Fátima Cidade Jardim





**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

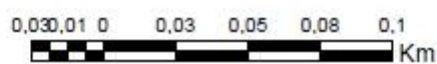


**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Ilhas Verdes





**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

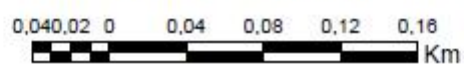


**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Independência



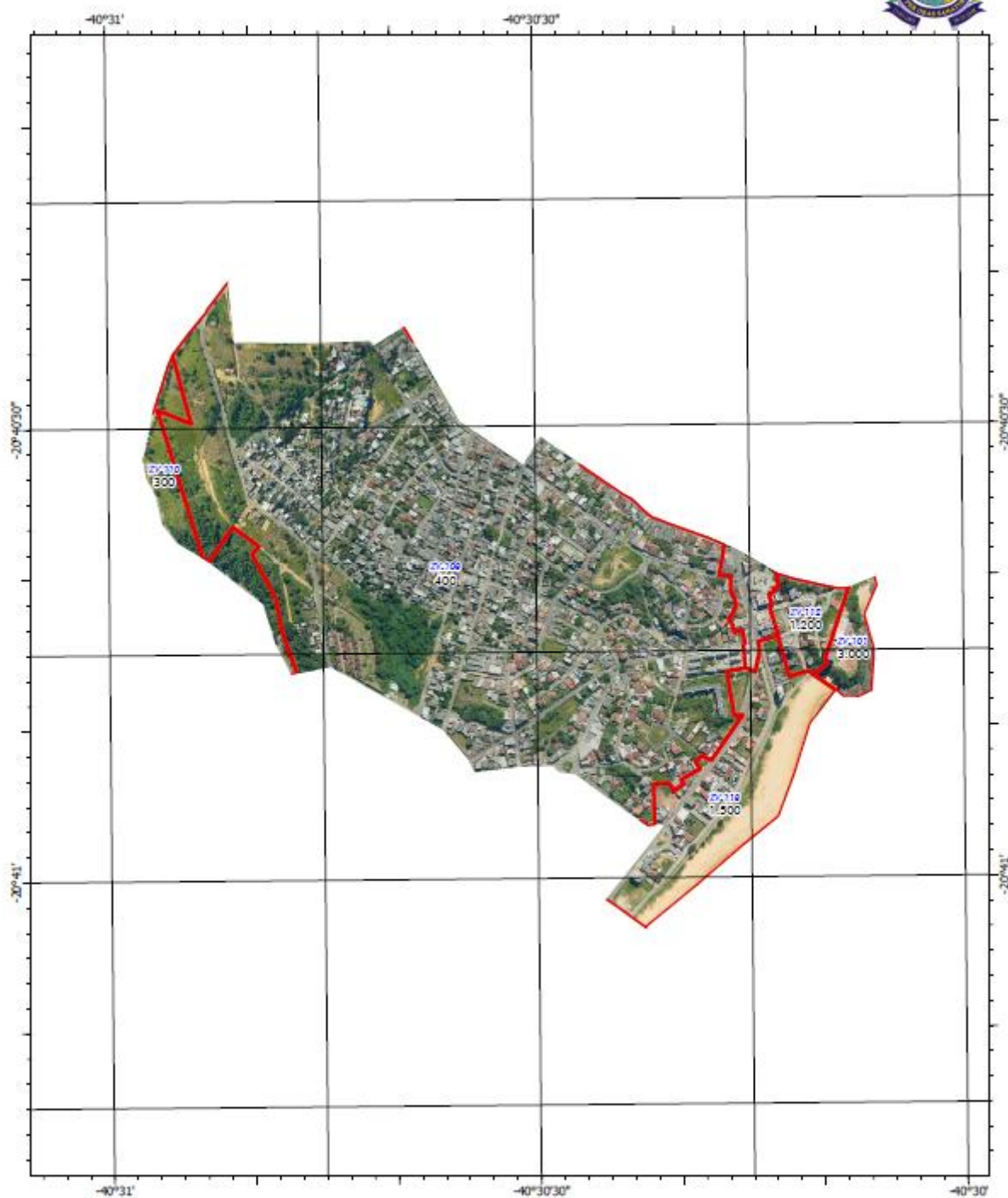
F64



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Ipiranga

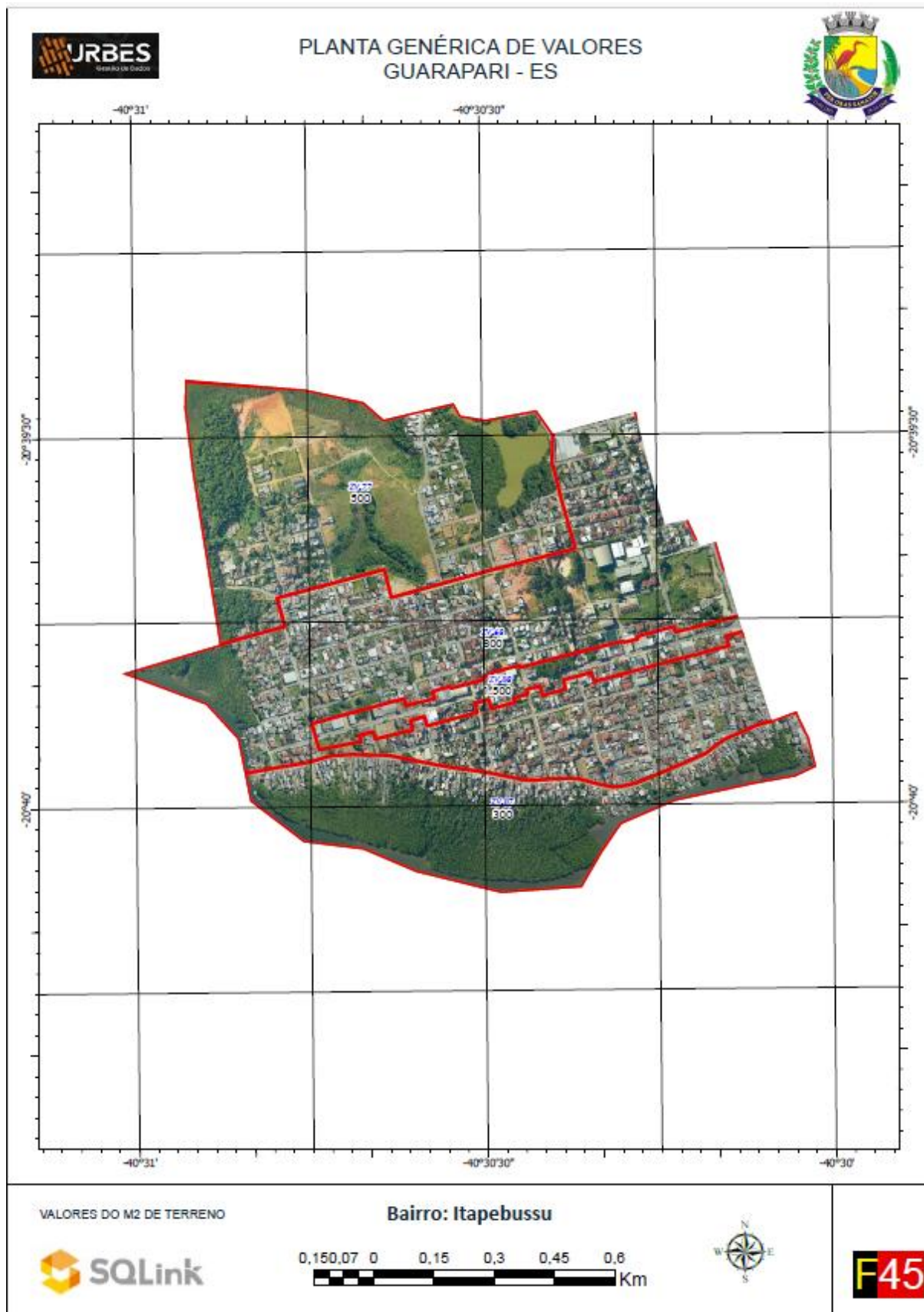


0,10,05 0 0,1 0,2 0,3 0,4
Km





**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

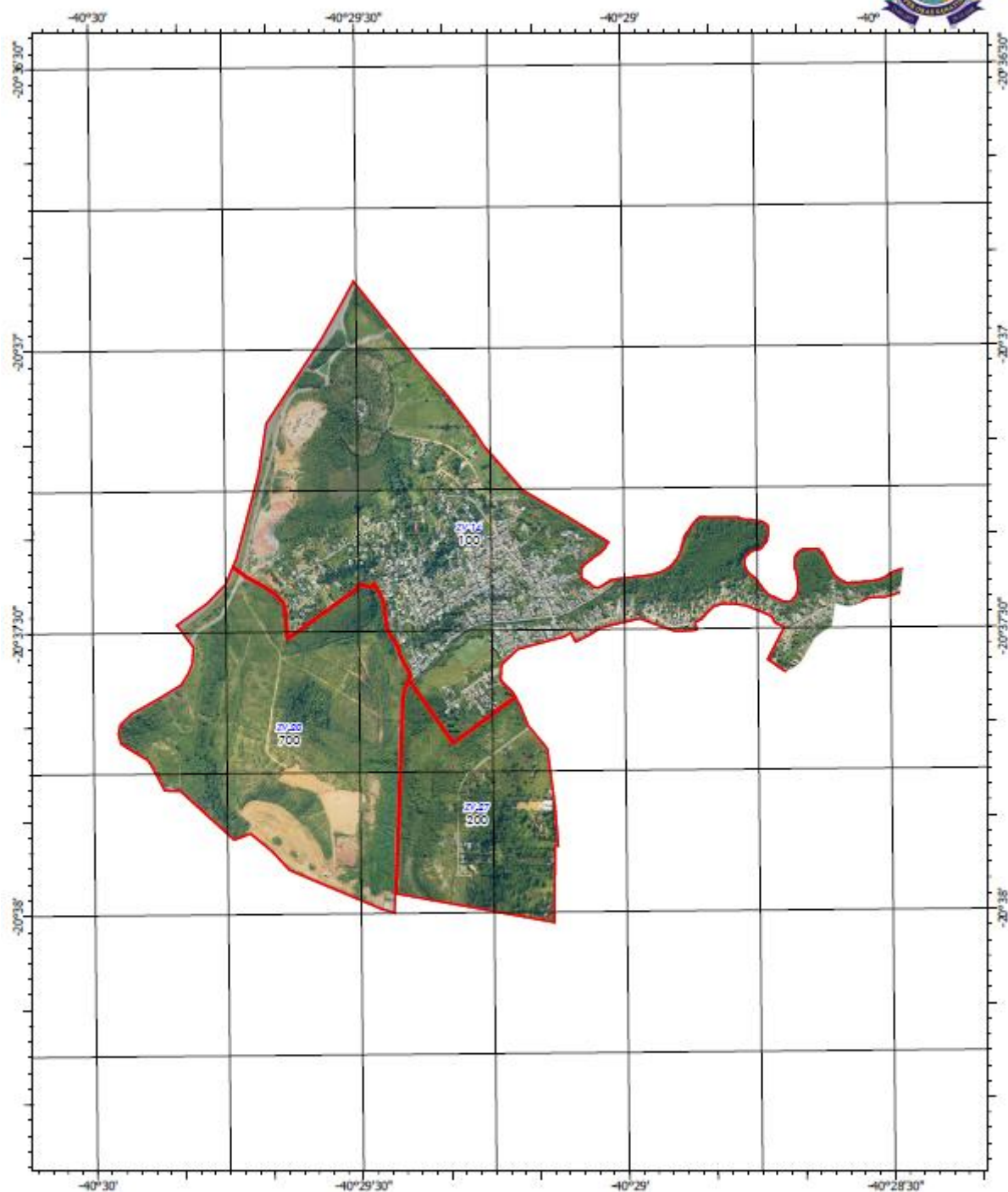




PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO



PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Jabaraí



0,2 0,1 0 0,2 0,4 0,6 0,8
Km



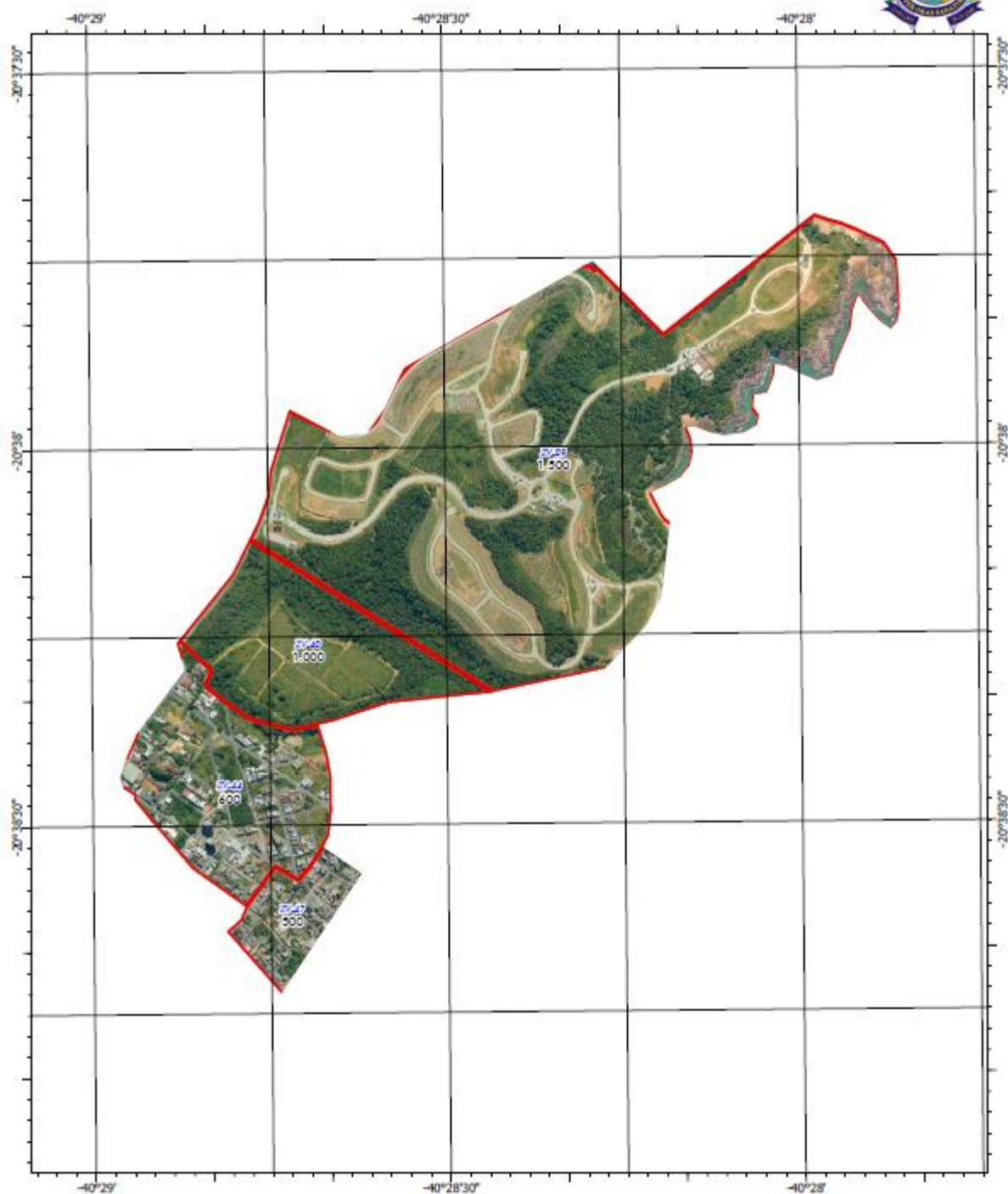
F48



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO

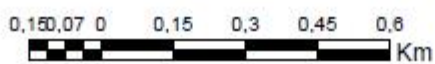


PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Jardim Boa Vista



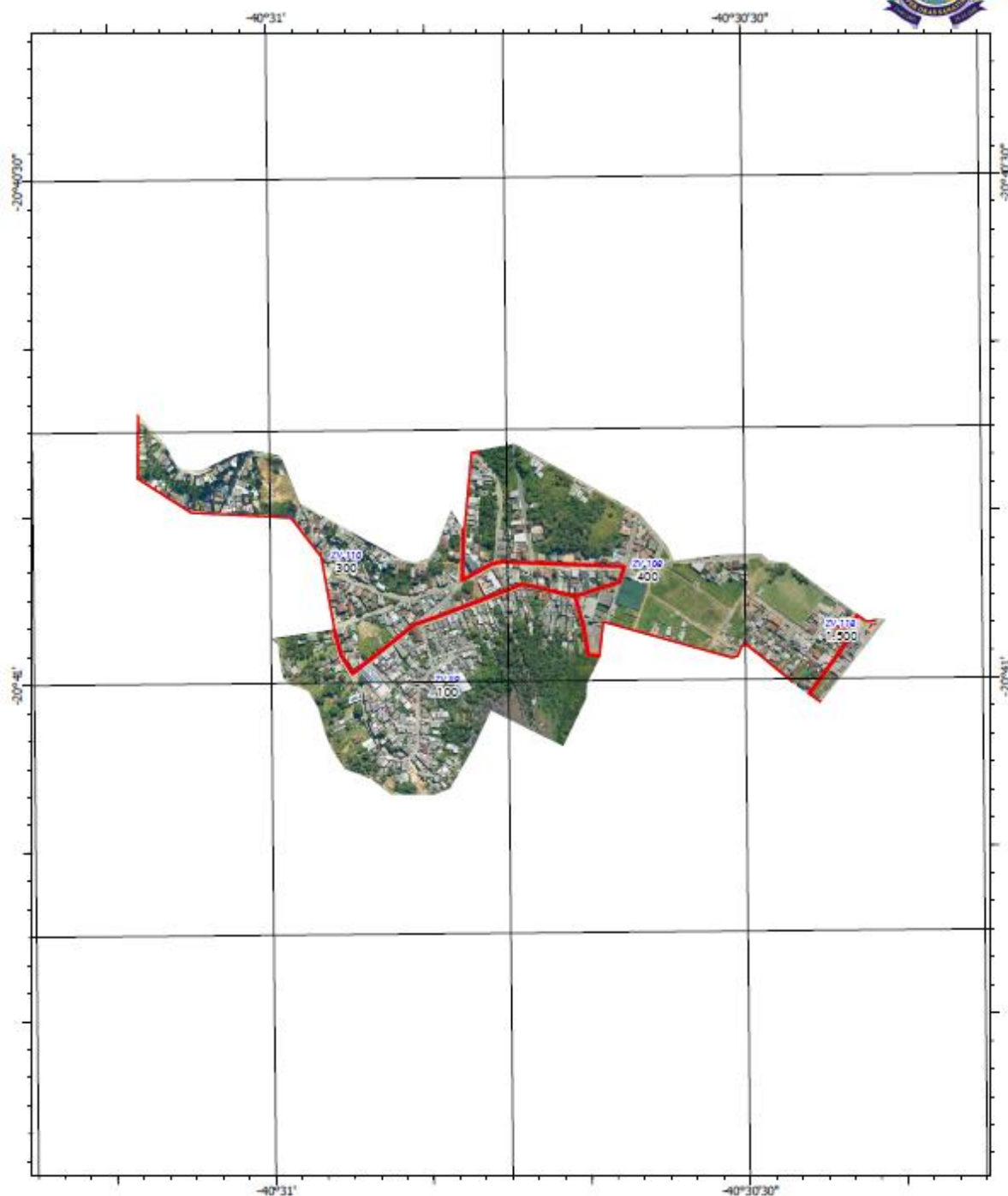
F40



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Kubitschek



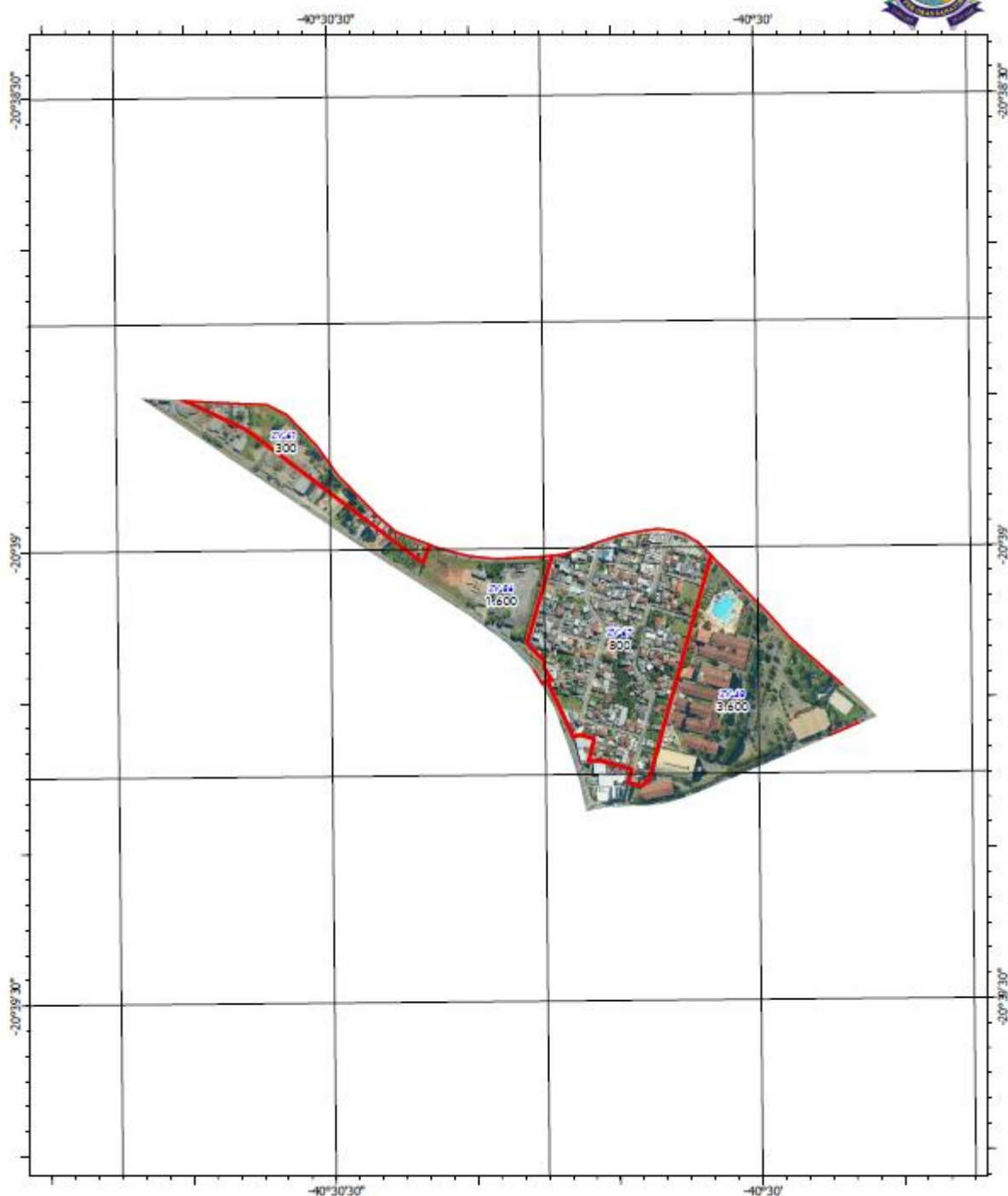
F15



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Lagoa Funda



0,10,05 0 0,1 0,2 0,3 0,4
Km



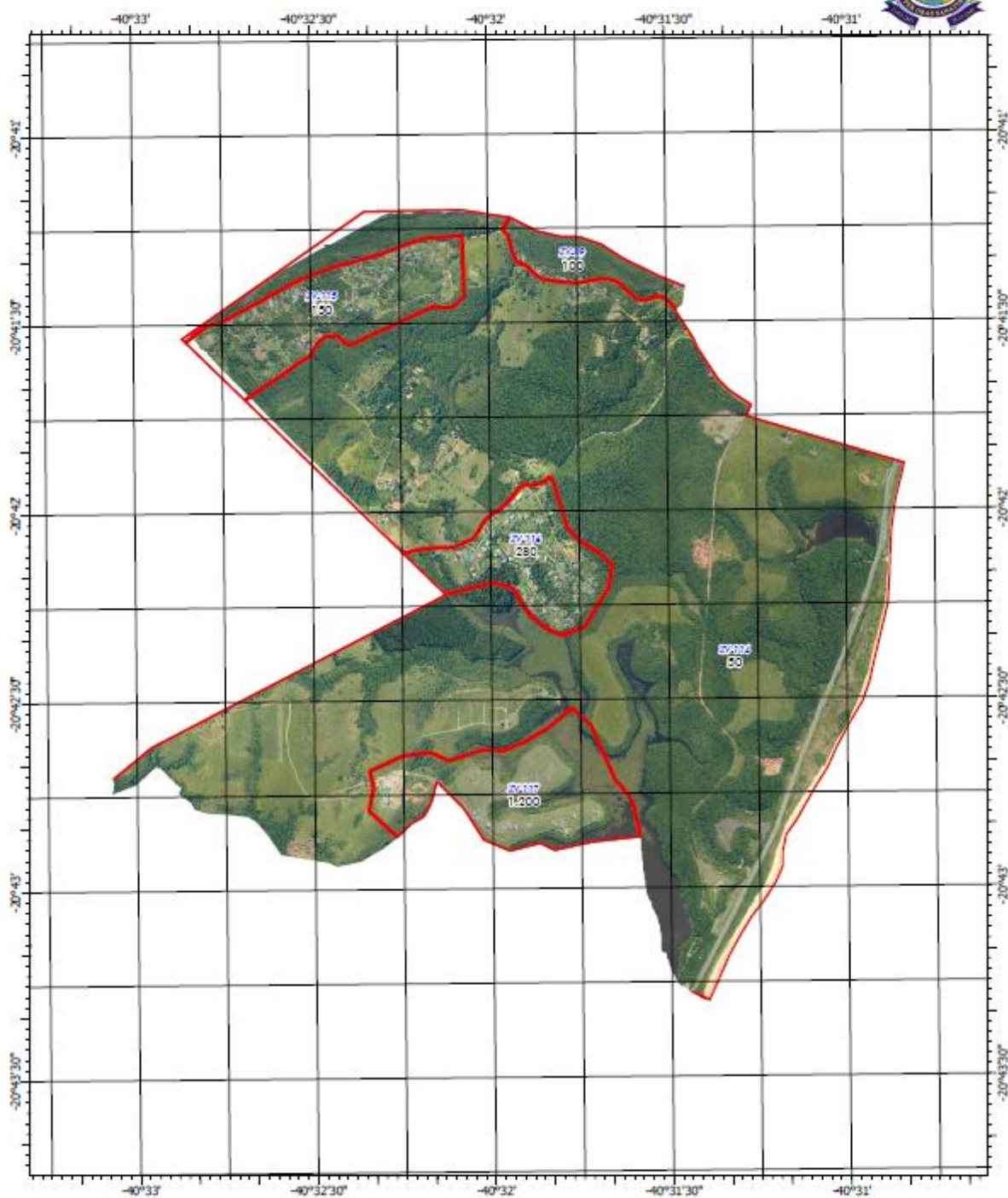
F52



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Lameirão



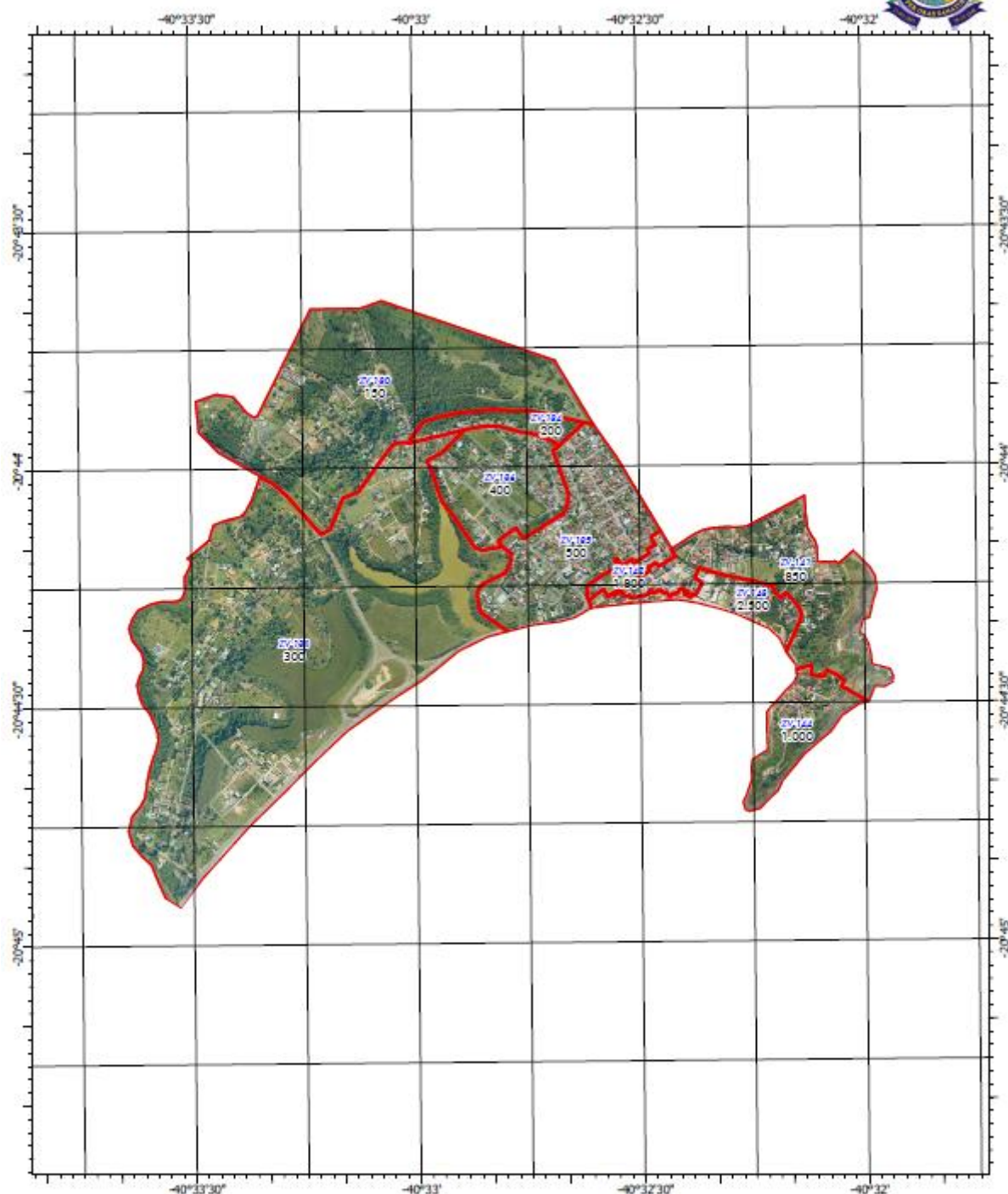
F12



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO

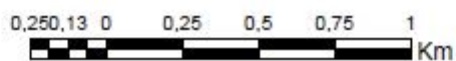


PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Meaípe

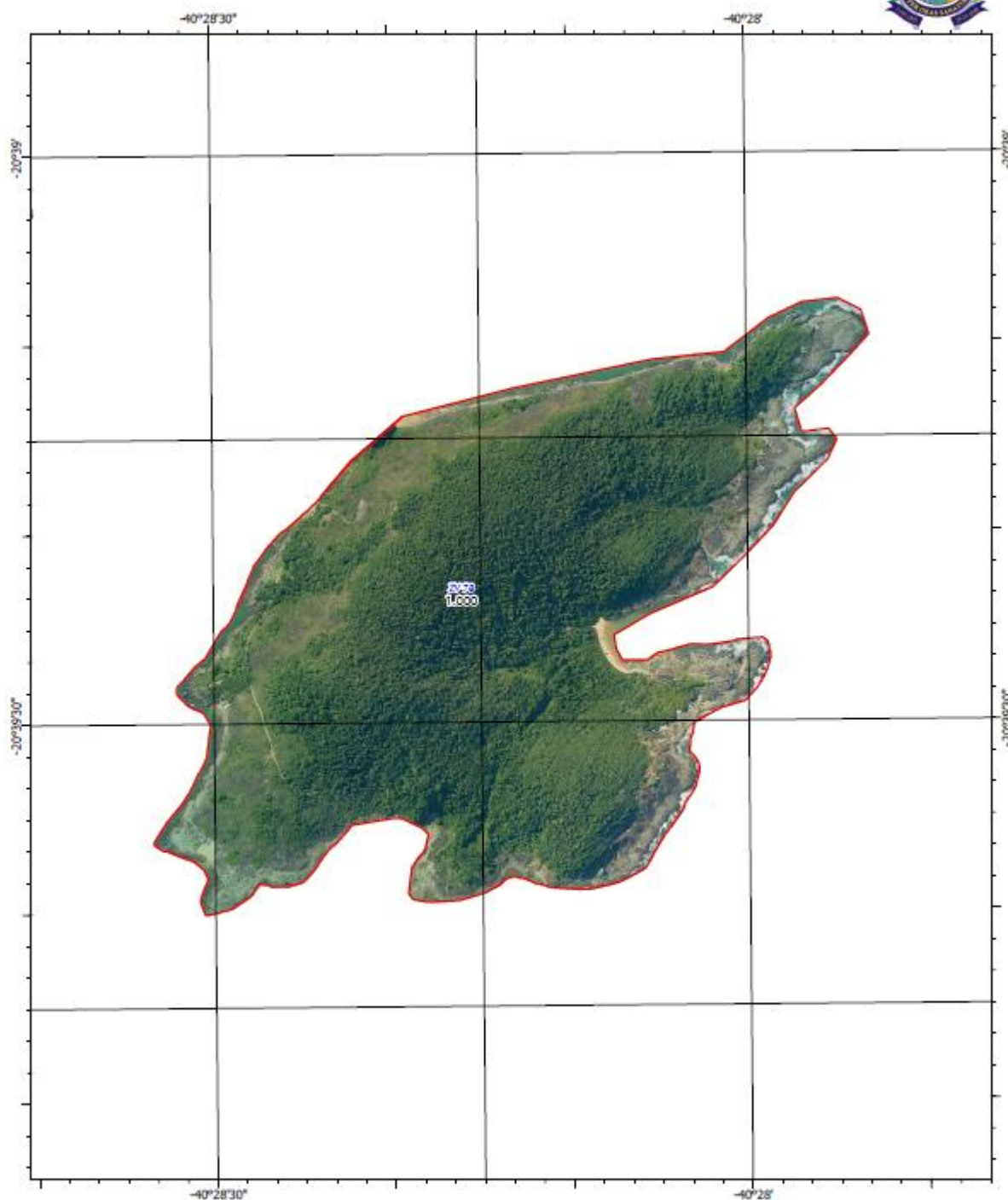




**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Morro da Pescaria



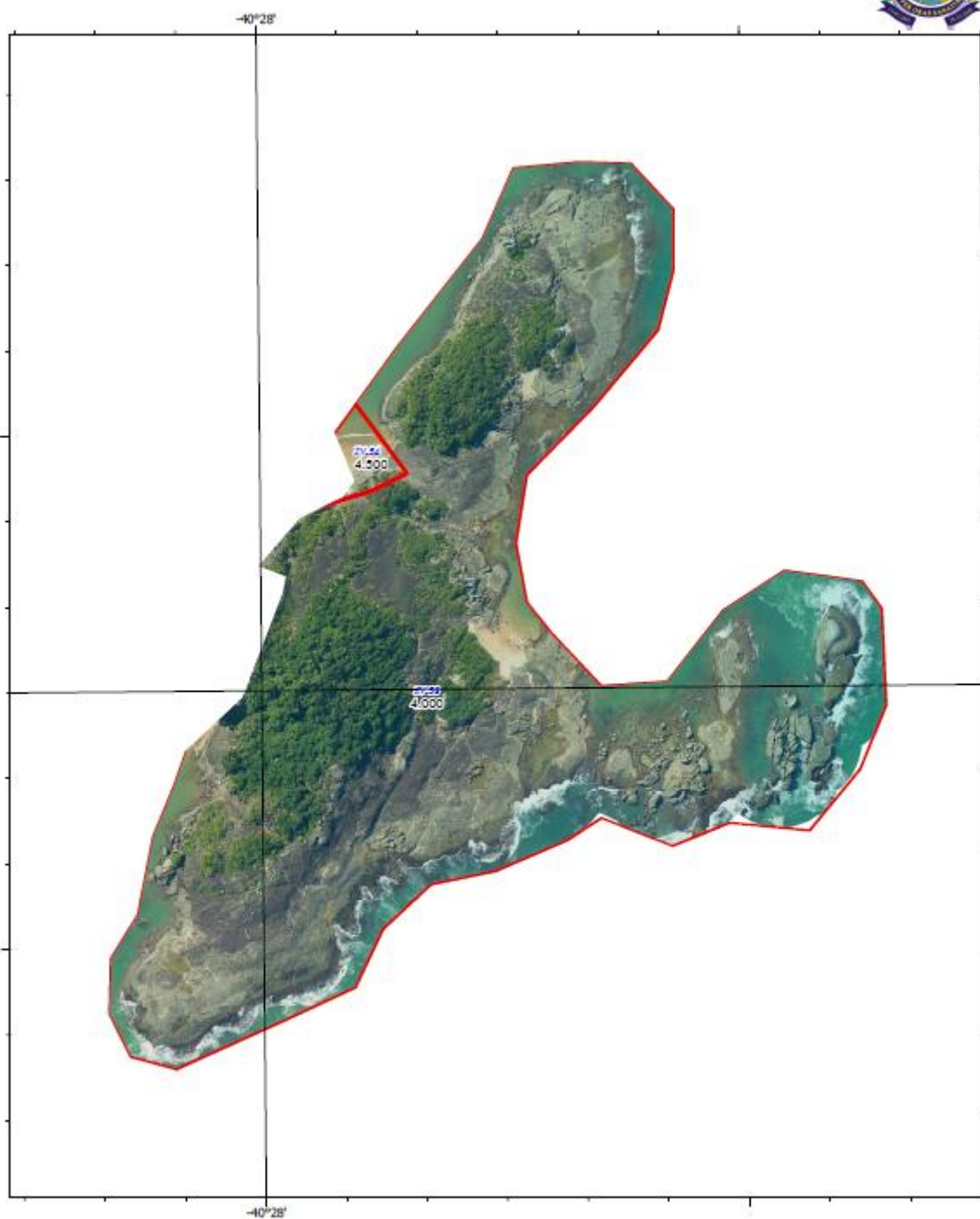
F44



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Morro da Praia



0,040,02 0 0,04 0,08 0,12 0,16
Km



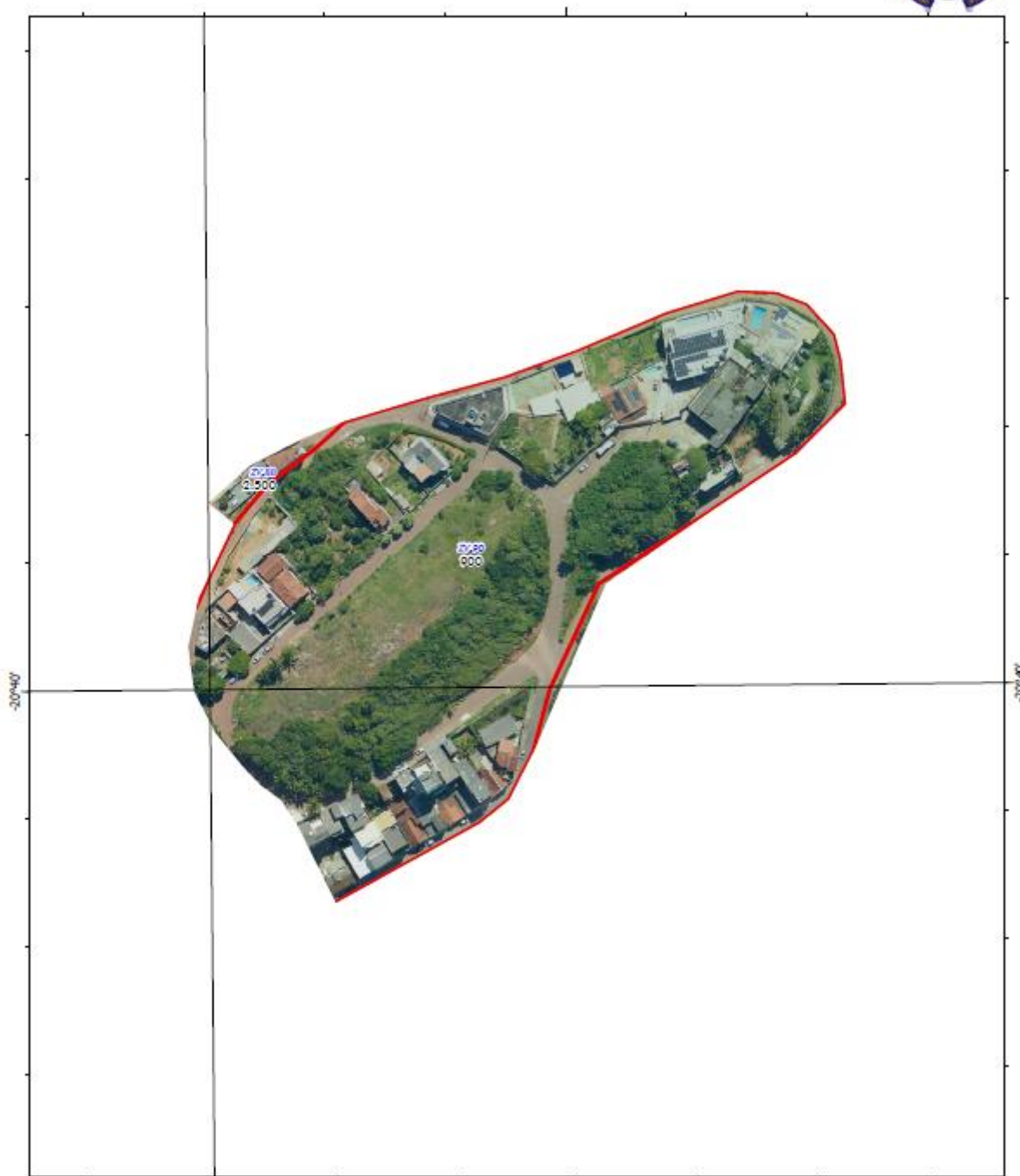
F55



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

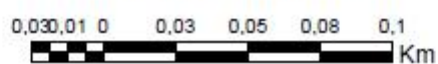


**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Morro do Atalaia

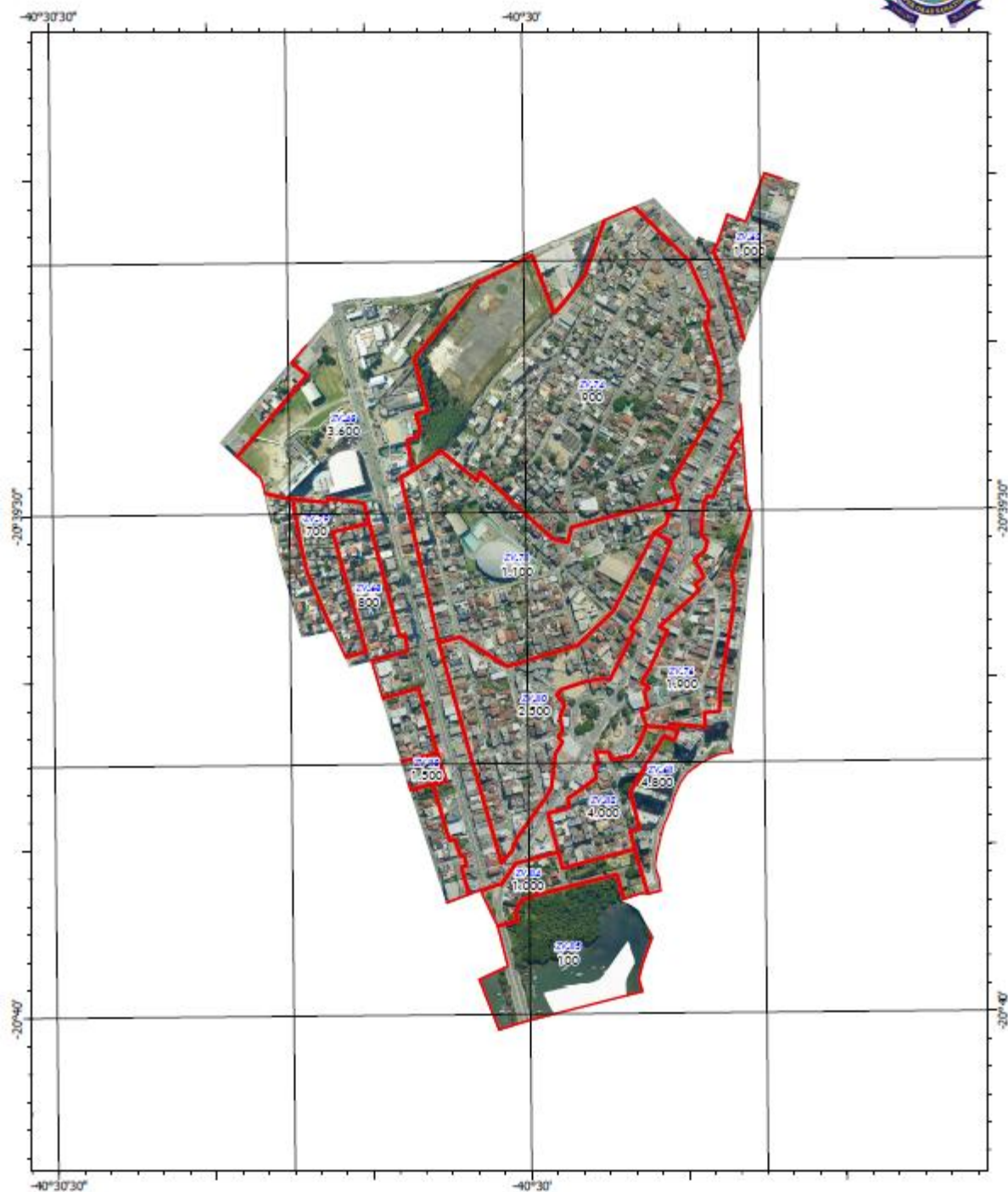




PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO



PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Muquiçaba



0,10,05 0 0,1 0,2 0,3 0,4
Km

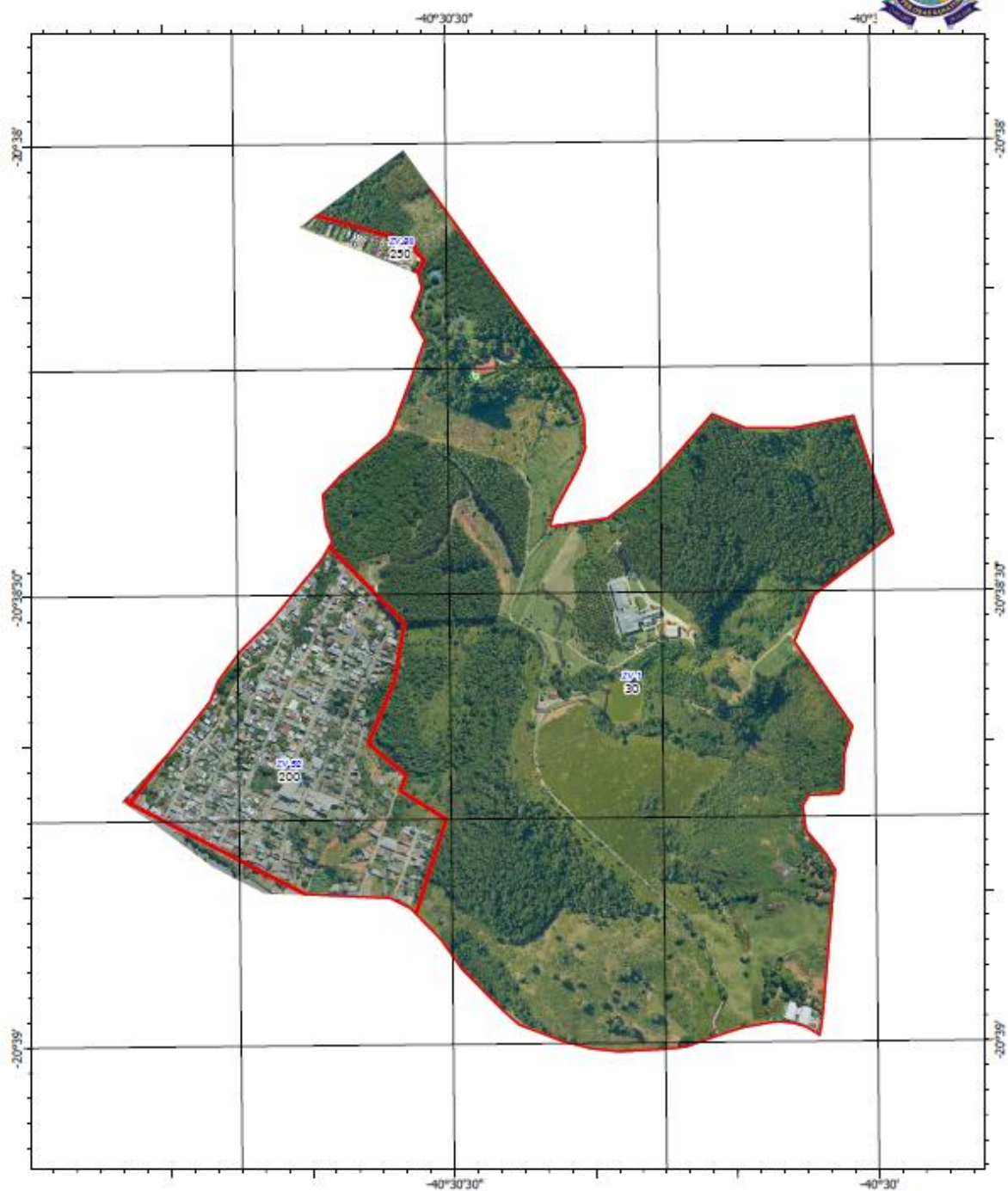




**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Nossa Senhora da Conceição



0,10,050 0,1 0,2 0,3 0,4
Km



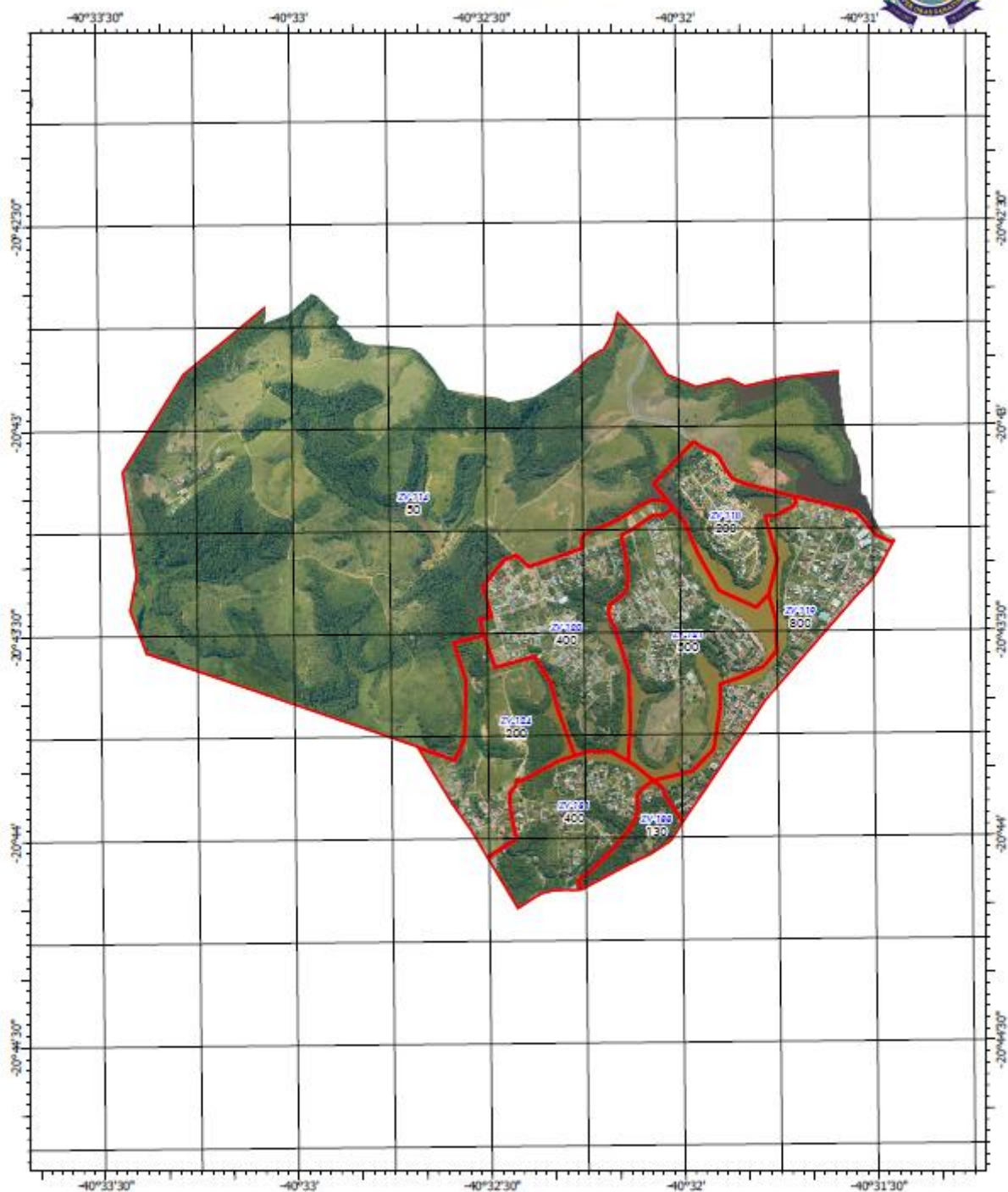
F58



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO

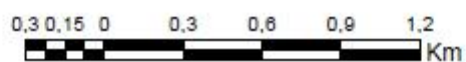


PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Nova Guarapari



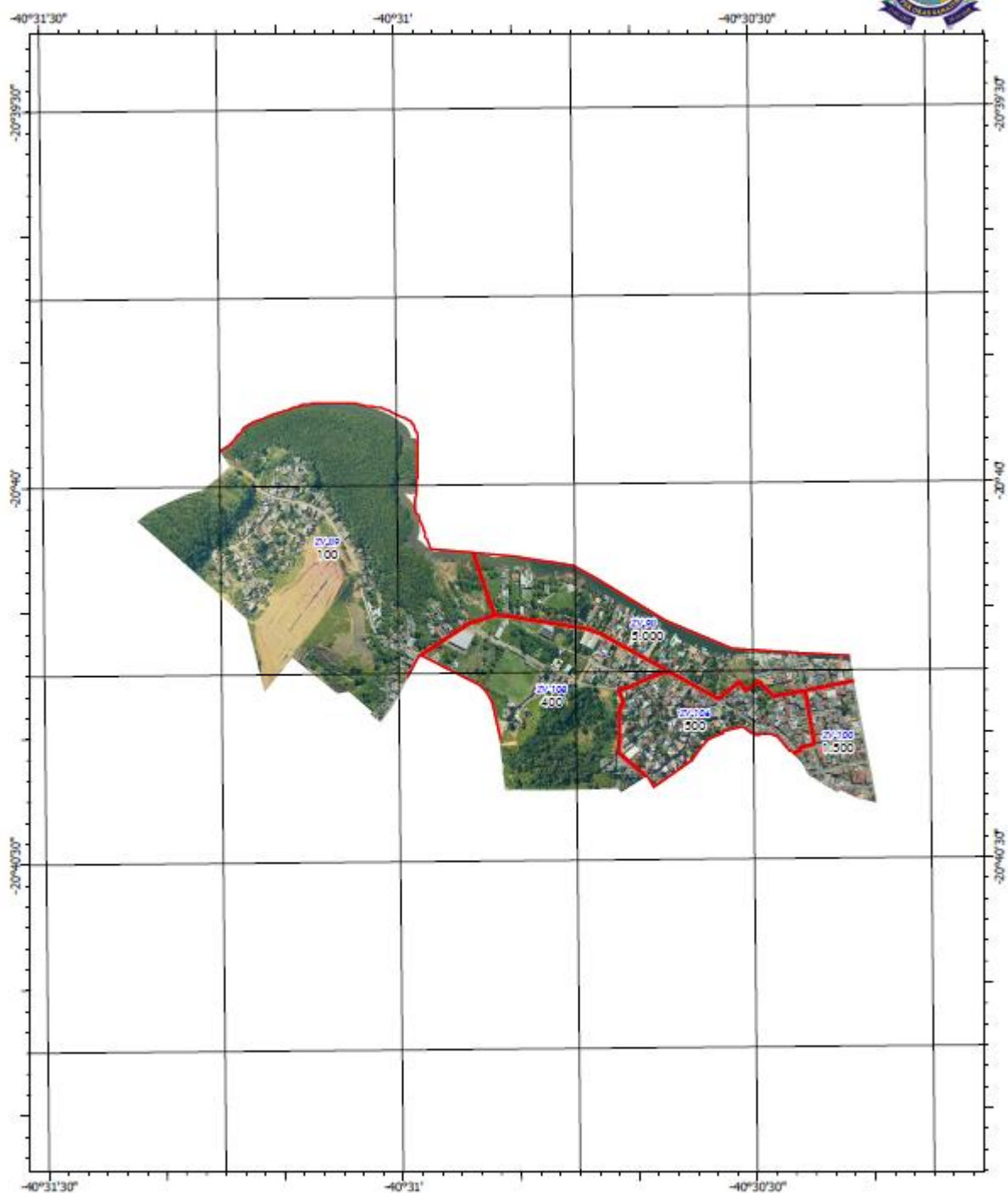
F18



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO



PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Olaria



0,150,07 0 0,15 0,3 0,45 0,6
Km



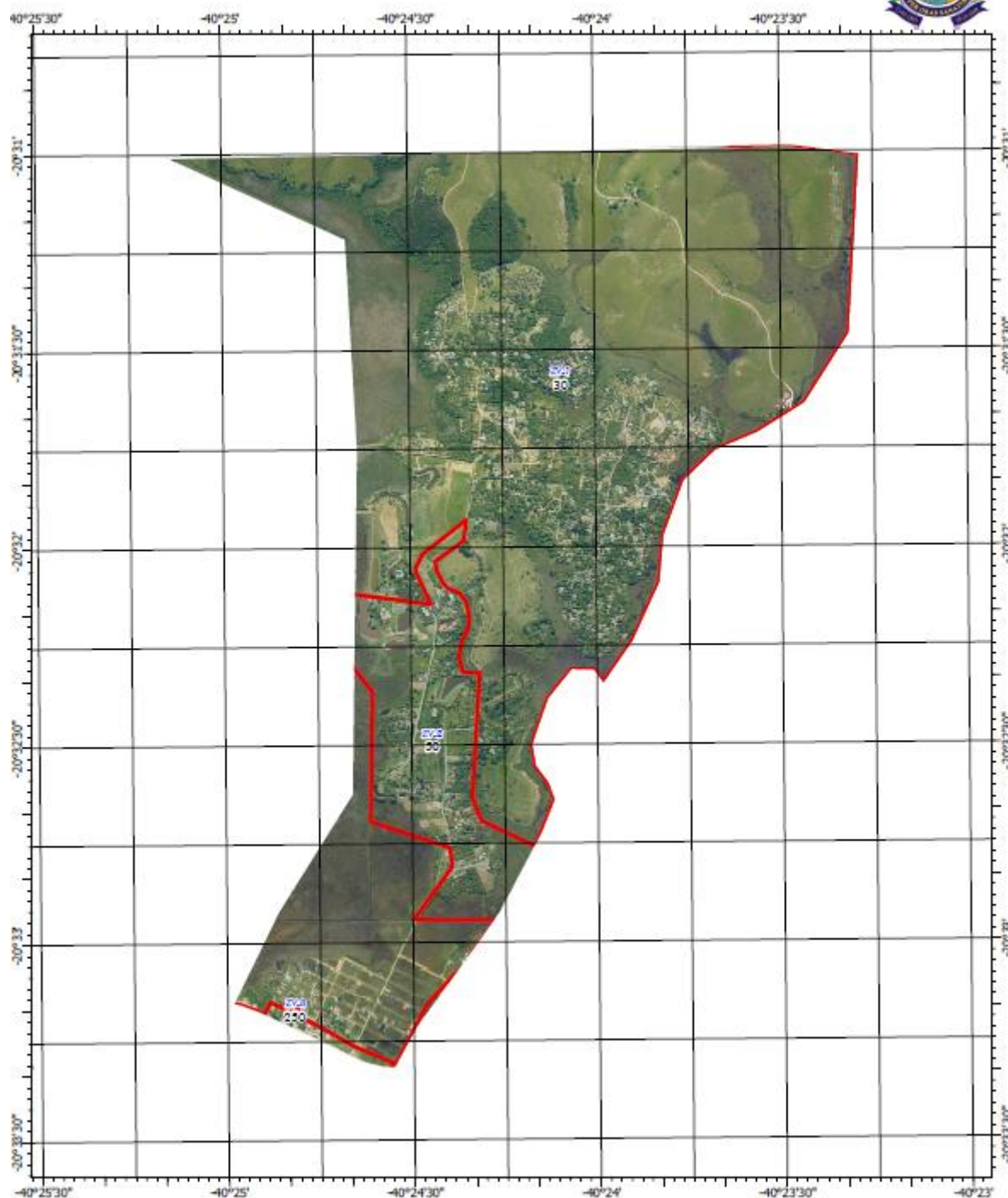
F16



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Palmeiras



F29



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Parque Areia Preta



0,07 0,04 0 0,07 0,14 0,21 0,28
Km



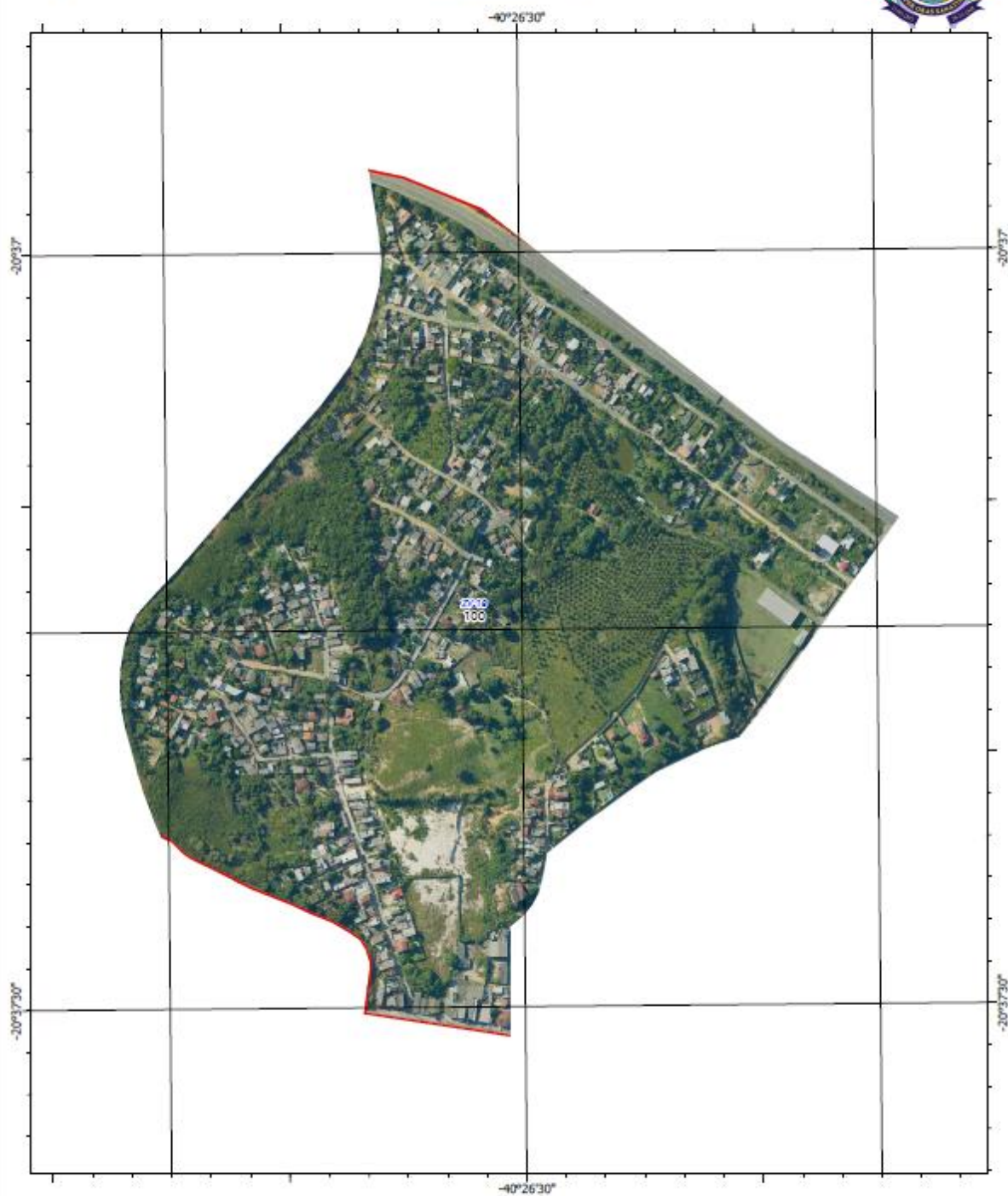
F13



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Paturá



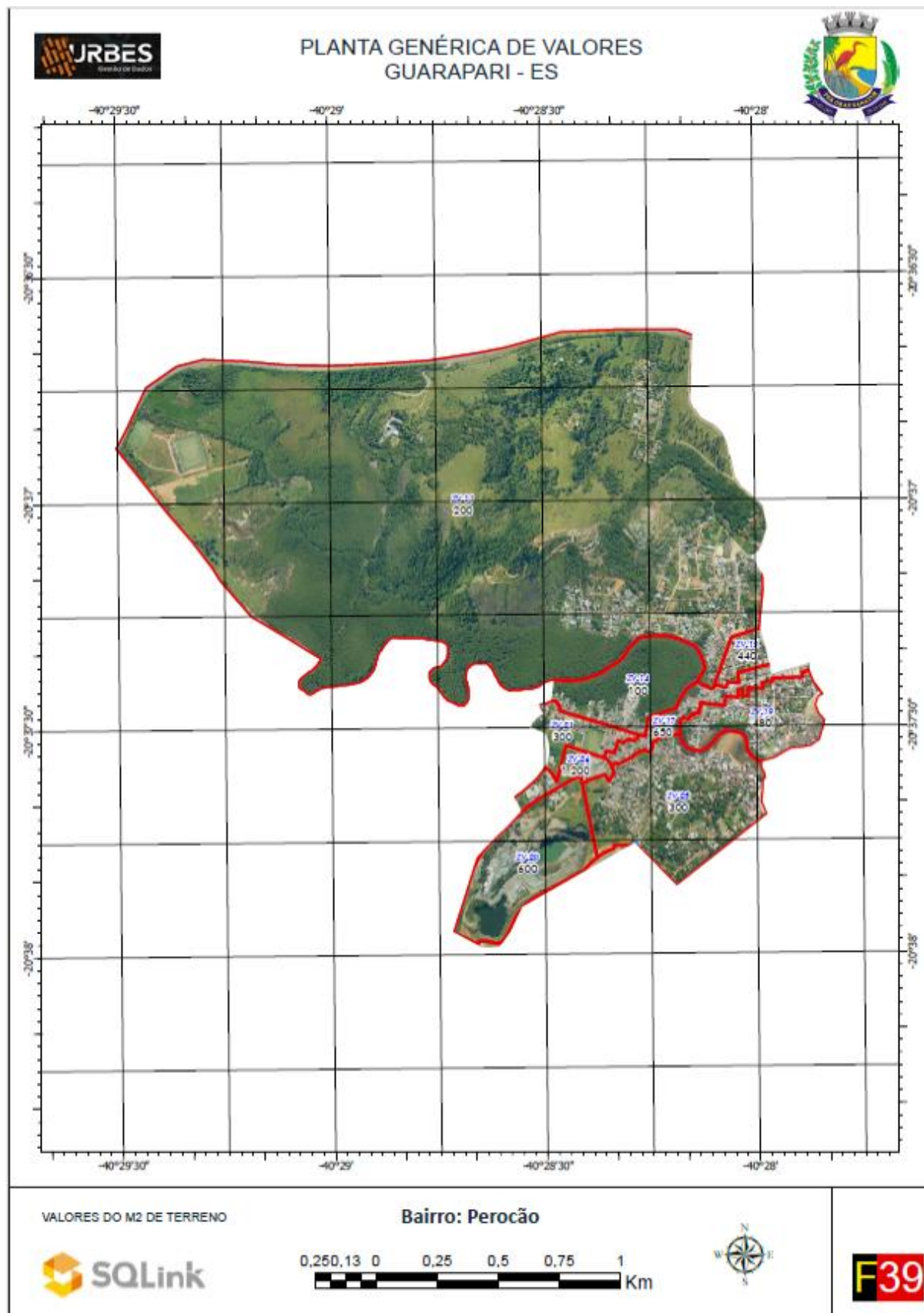
0,09 0,04 0 0,09 0,17 0,26 0,34
Km



F38



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO

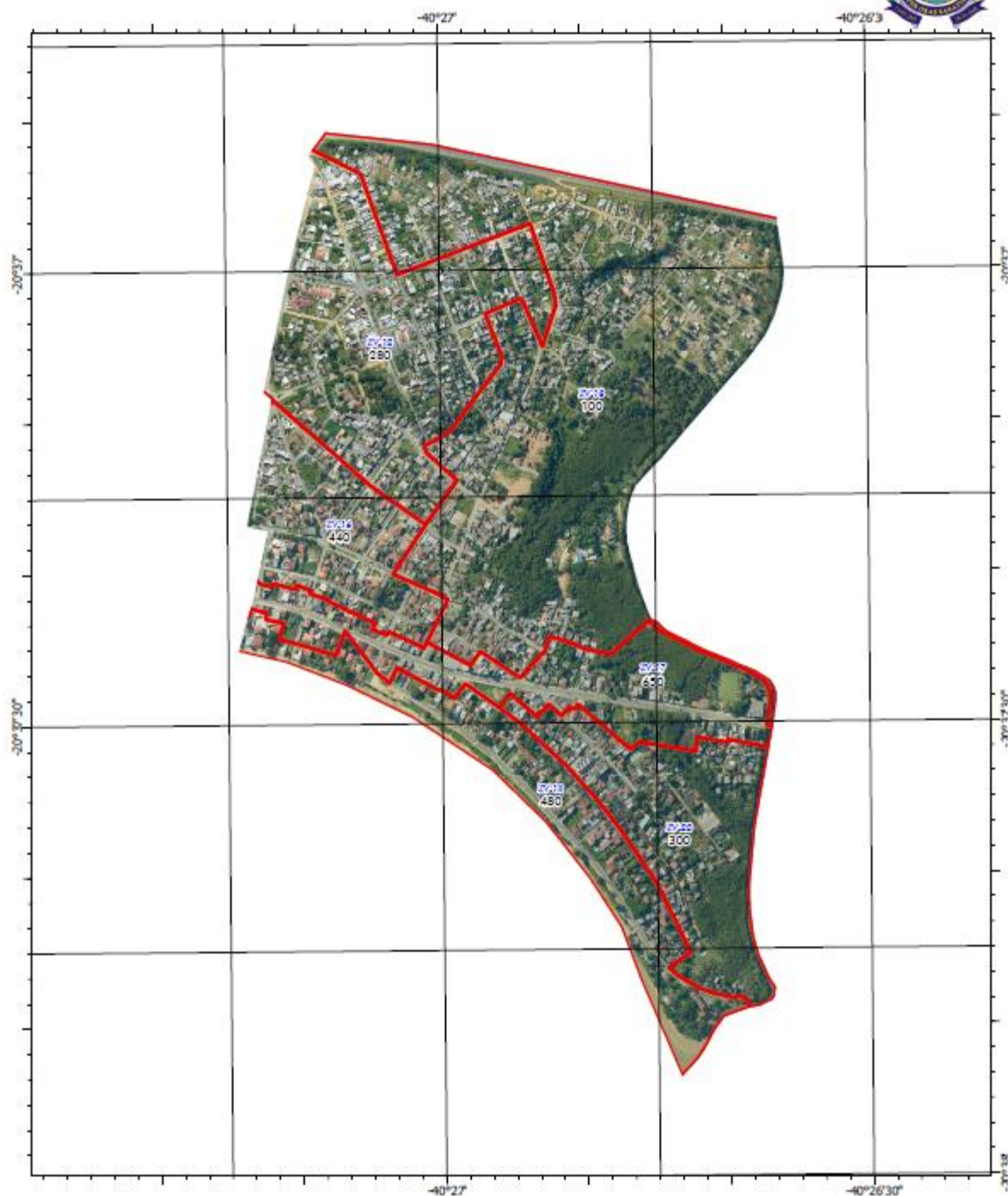




PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO



PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Pontal de Santa Mônica



0,10,05 0 0,1 0,2 0,3 0,4
Km



F35



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

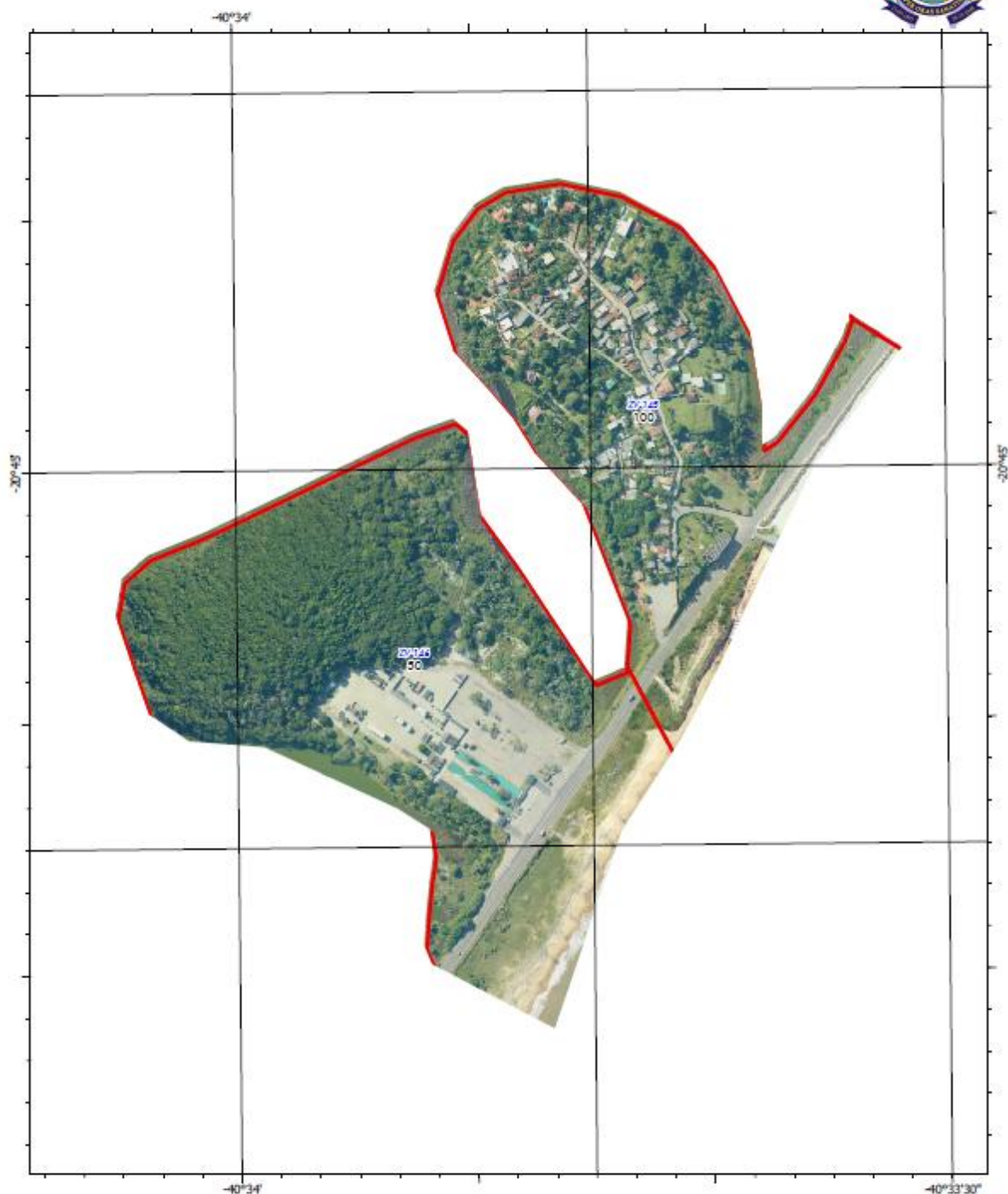




**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Porto Grande



0,090,04 0 0,09 0,17 0,26 0,34
Km

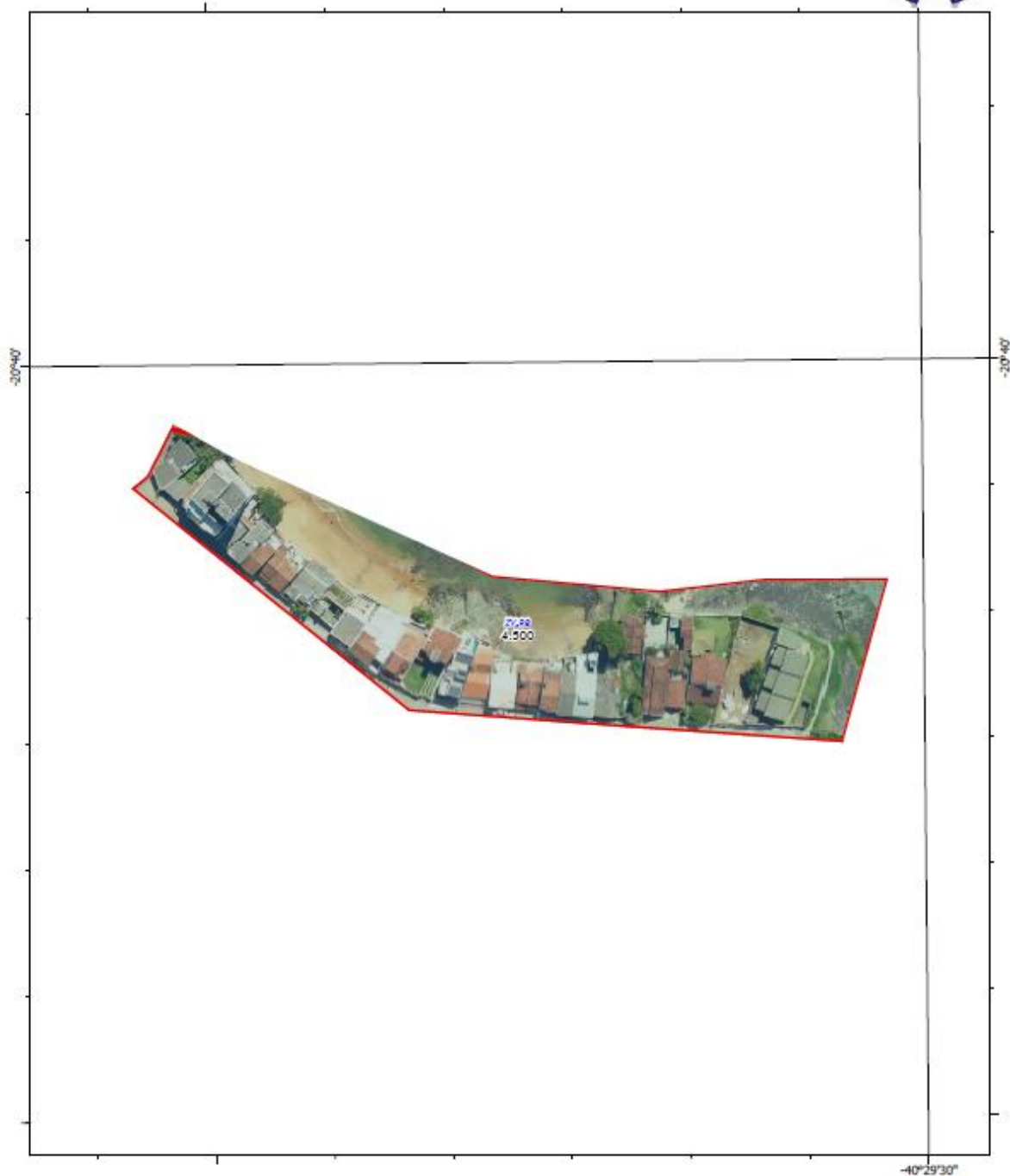




**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

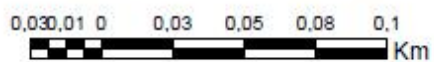


**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Praia da Fonte - Centro





**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

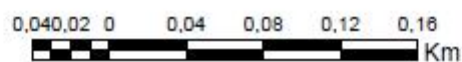


**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Praia das Castanheiras (Centro)

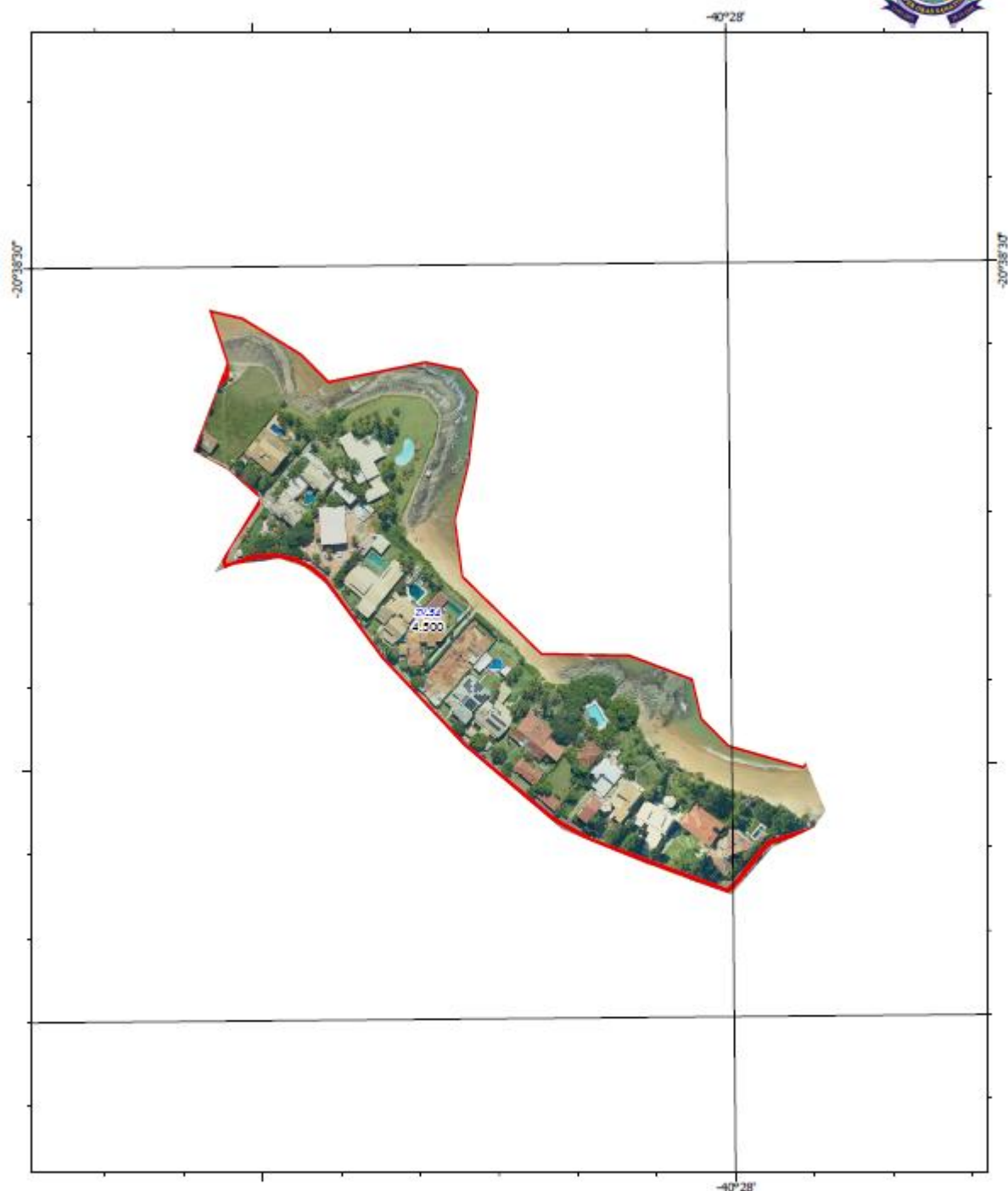




**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Praia do Morro Leste



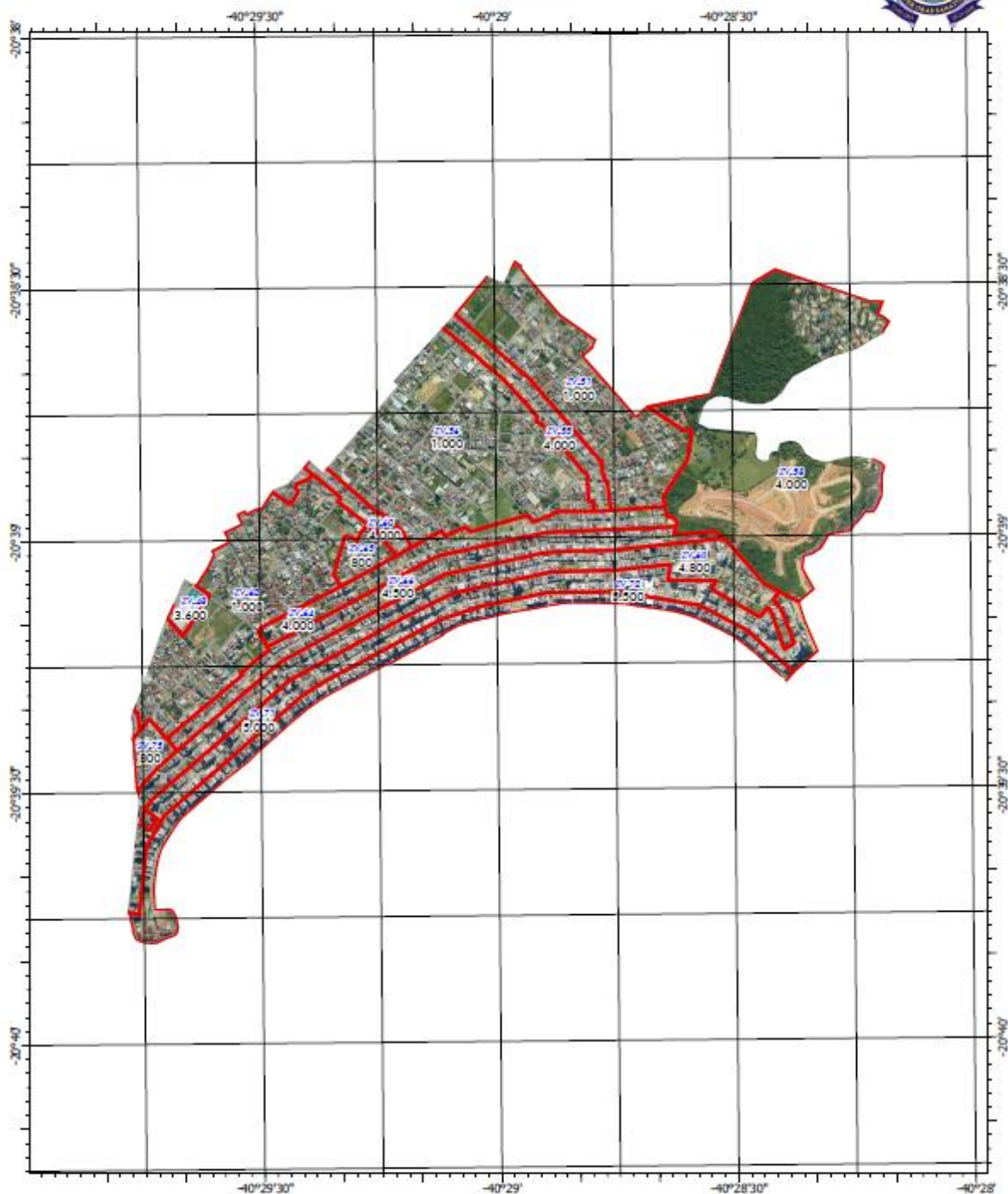
F66



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO



PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Praia do Morro



0,250,13 0 0,25 0,5 0,75 1
Km



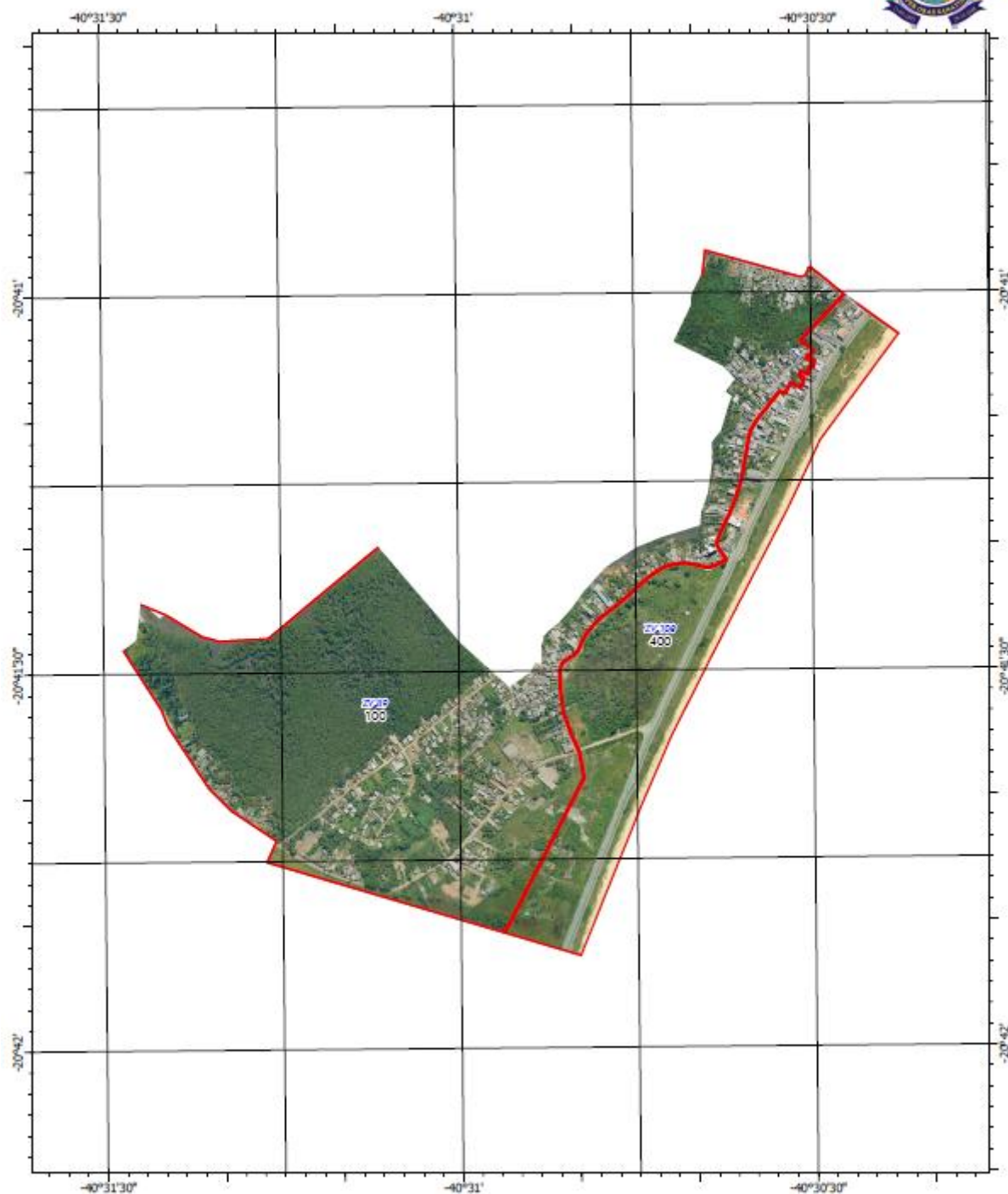
F1



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Praia do Riacho



0,150,07 0 0,15 0,3 0,45 0,6
Km



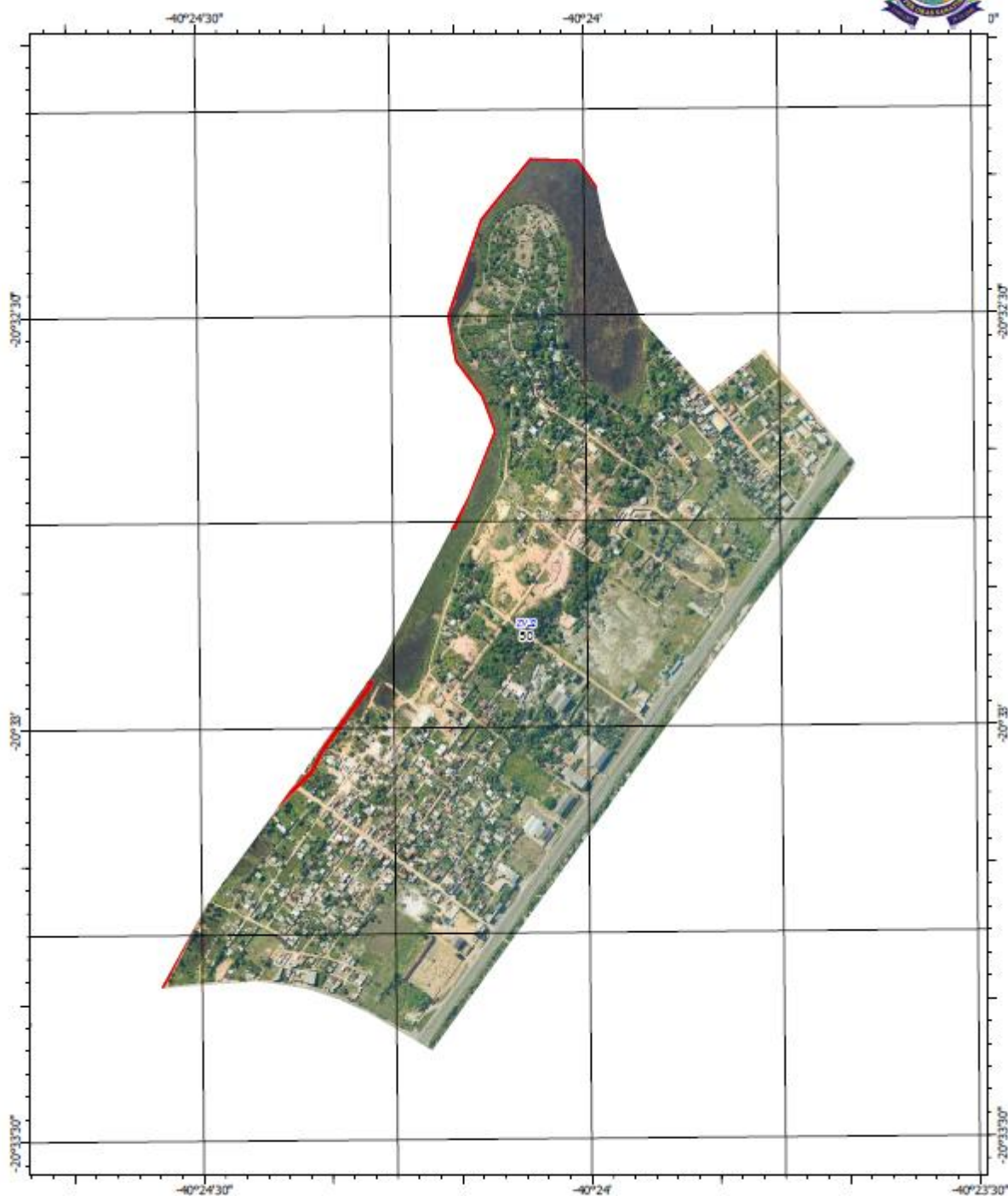
F11



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Praia do Sol



0,150,07 0 0,15 0,3 0,45 0,6
Km



F28



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Recanto da Sereia



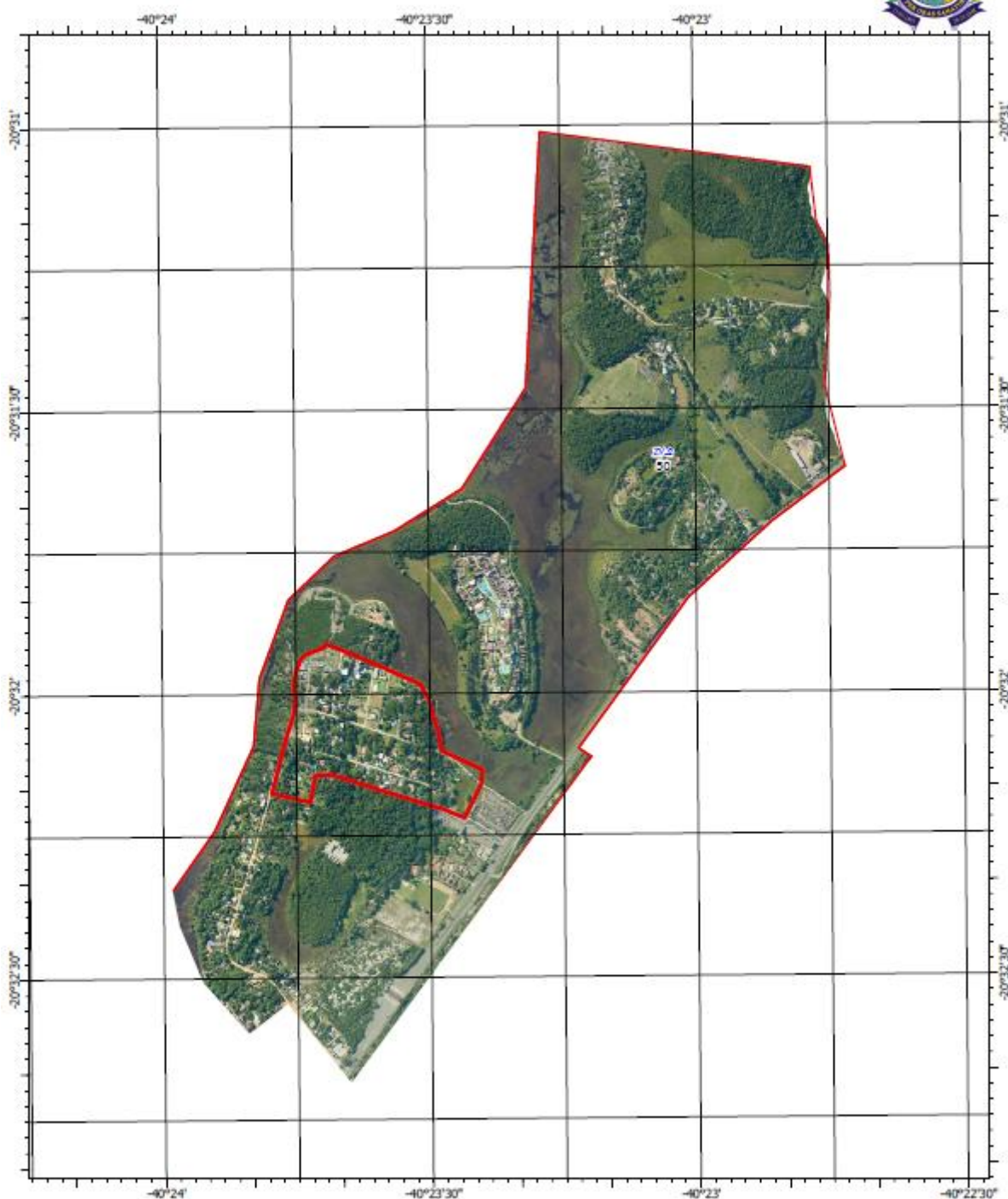
F26



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Reserva do Gerente

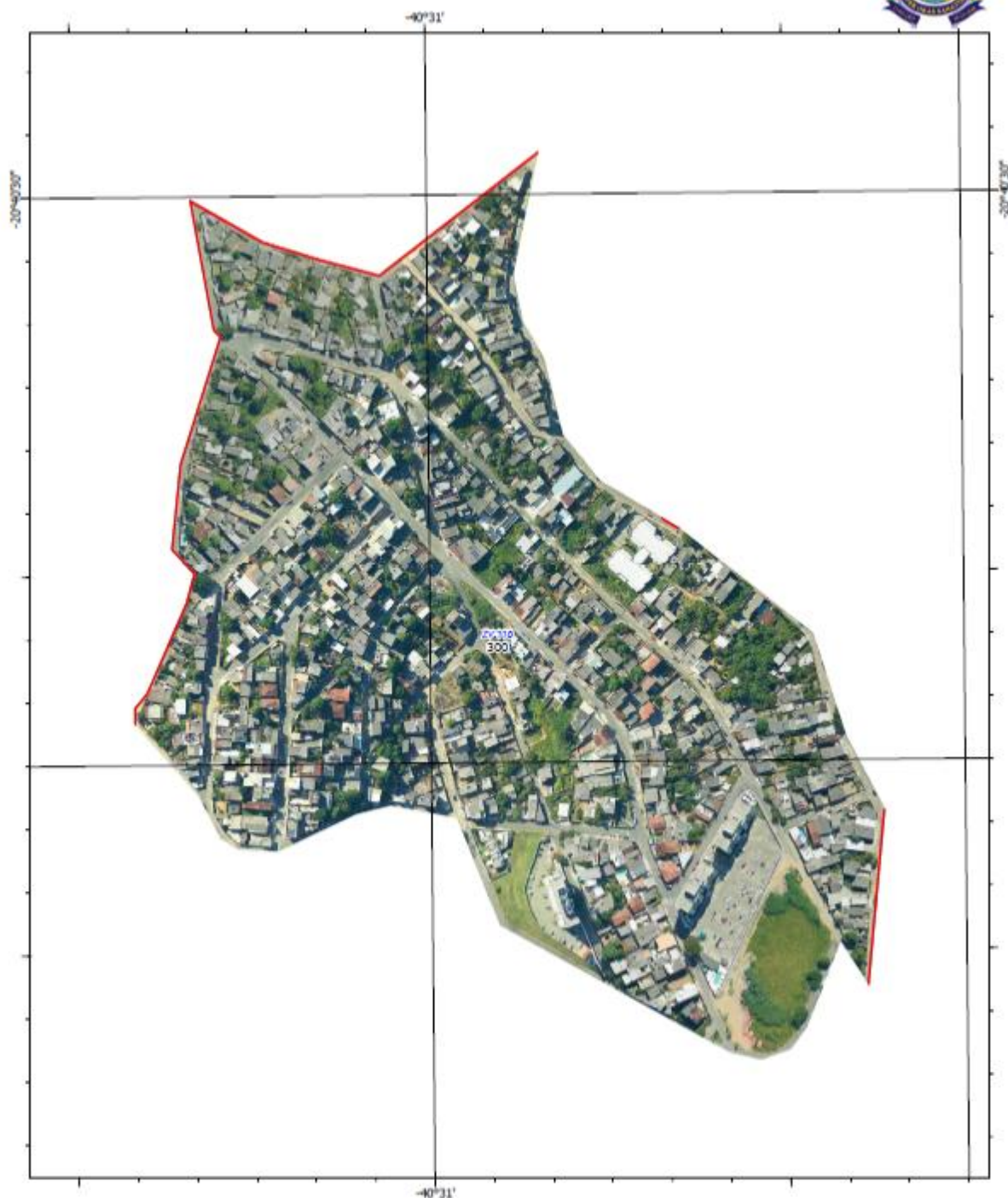




**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

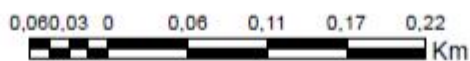


**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Santa Margarida

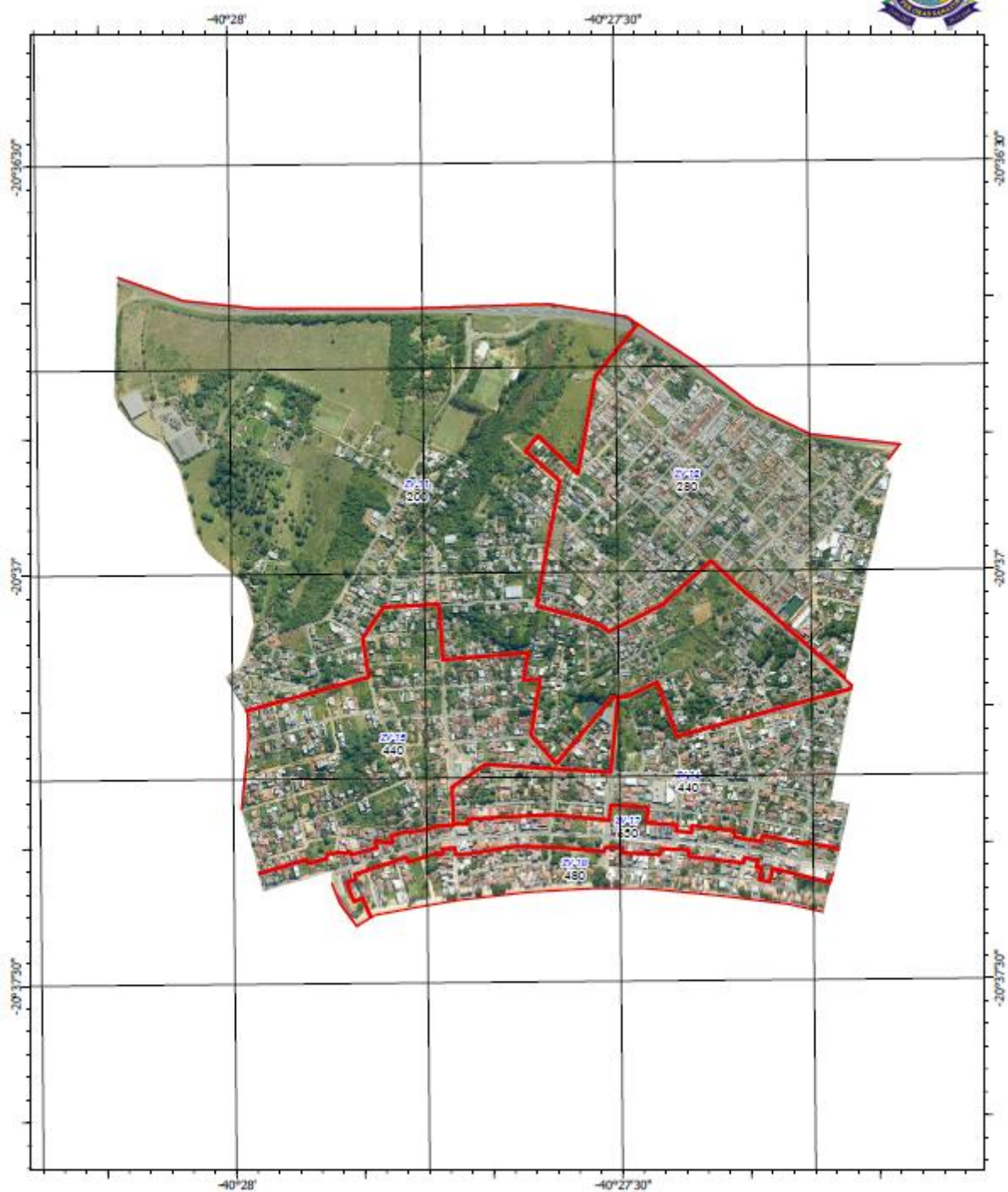




**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M² DE TERRENO

Bairro: Santa Mônica



0,150,07 0 0,15 0,3 0,45 0,6
Km



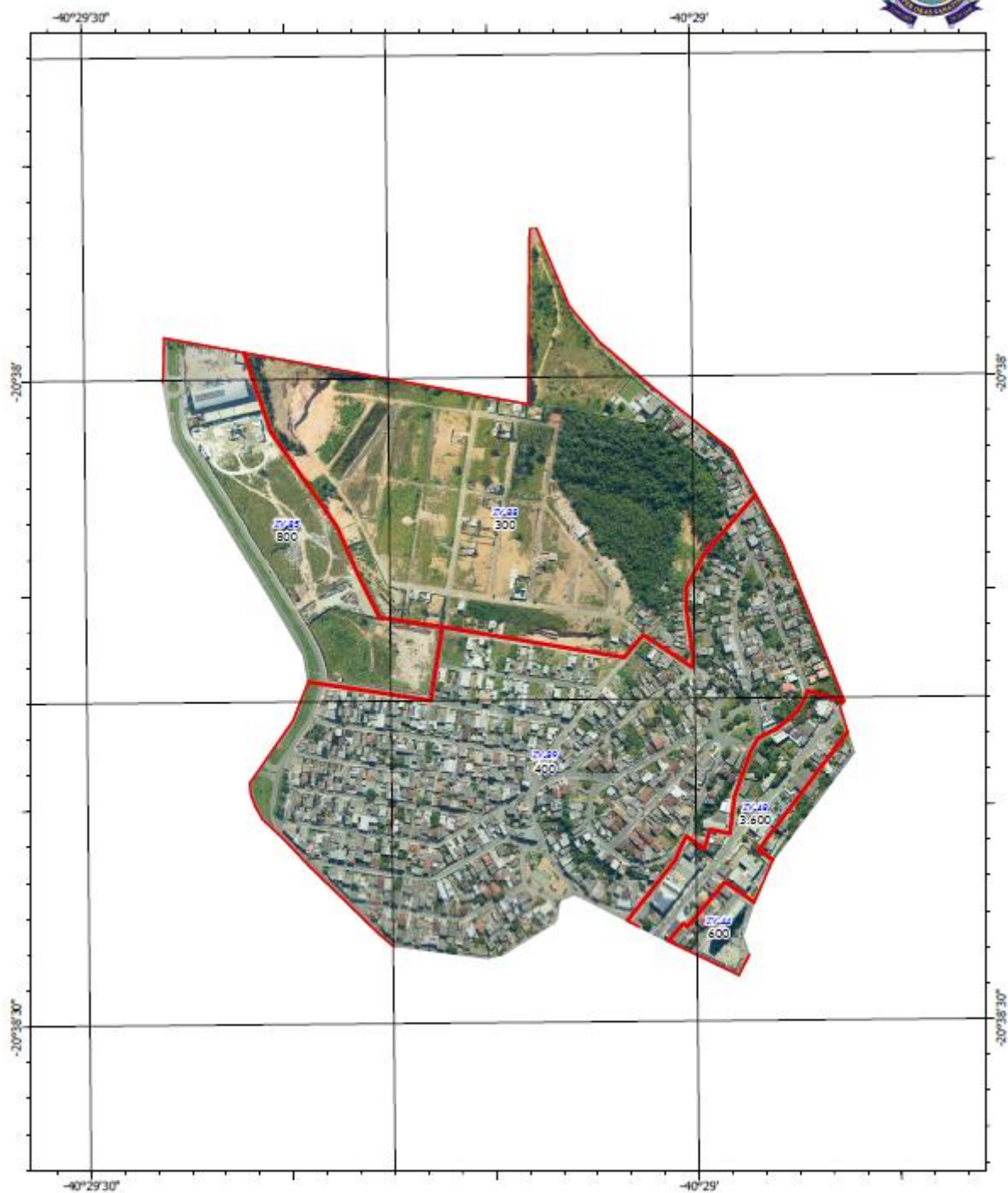
F34



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO

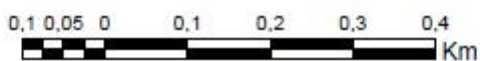


PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Santa Rosa



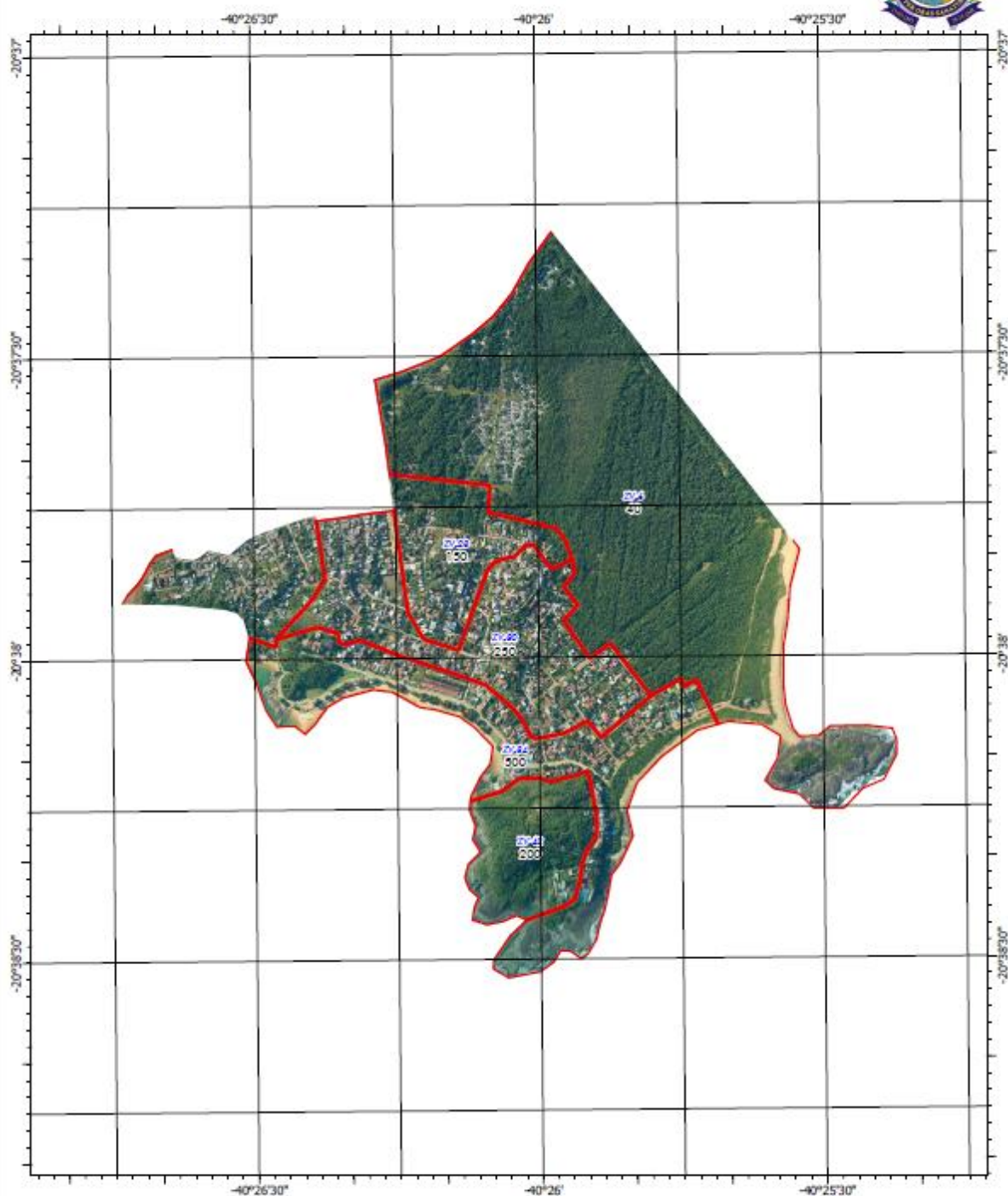
F46



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

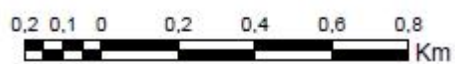


**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



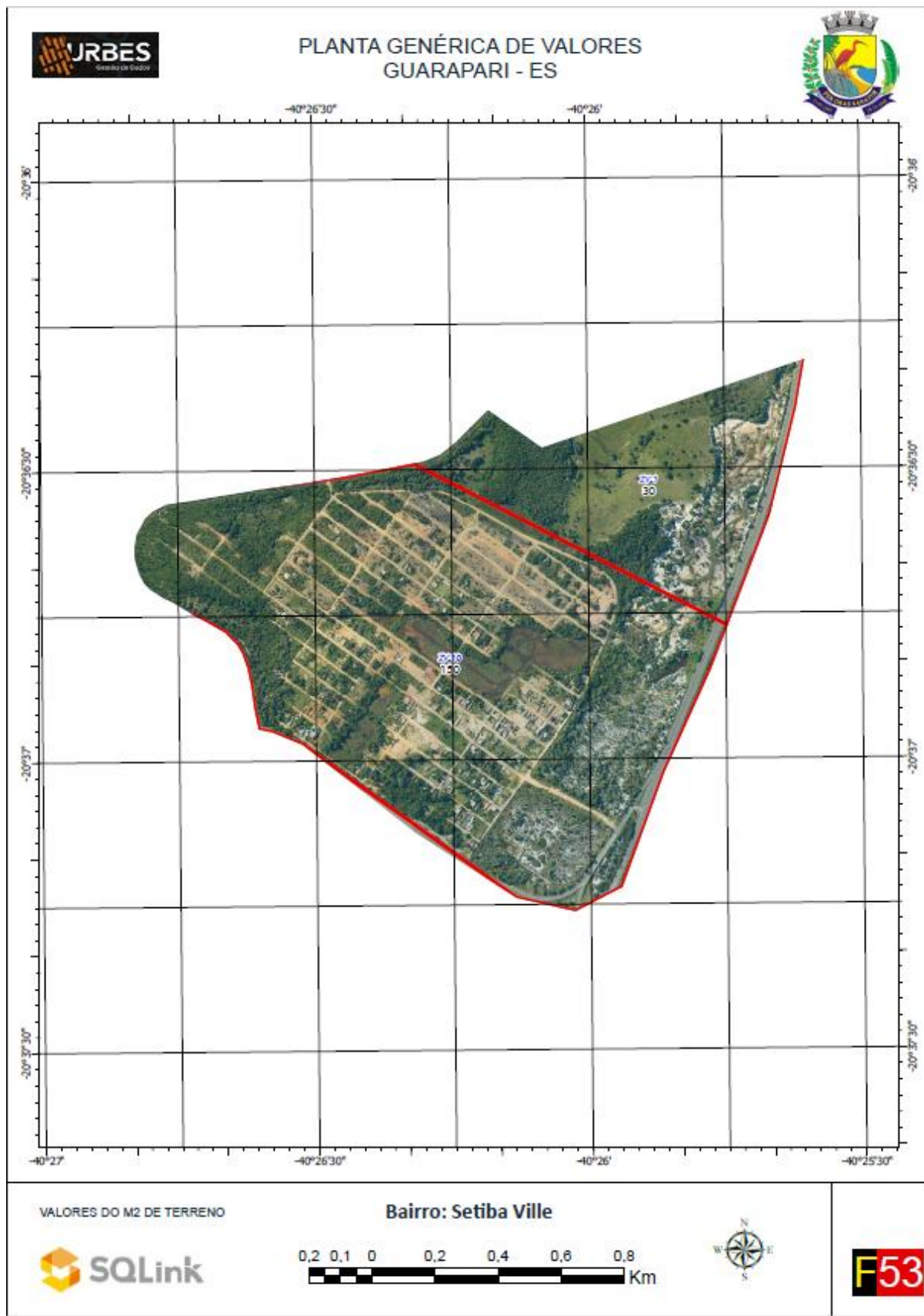
VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Setiba





**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

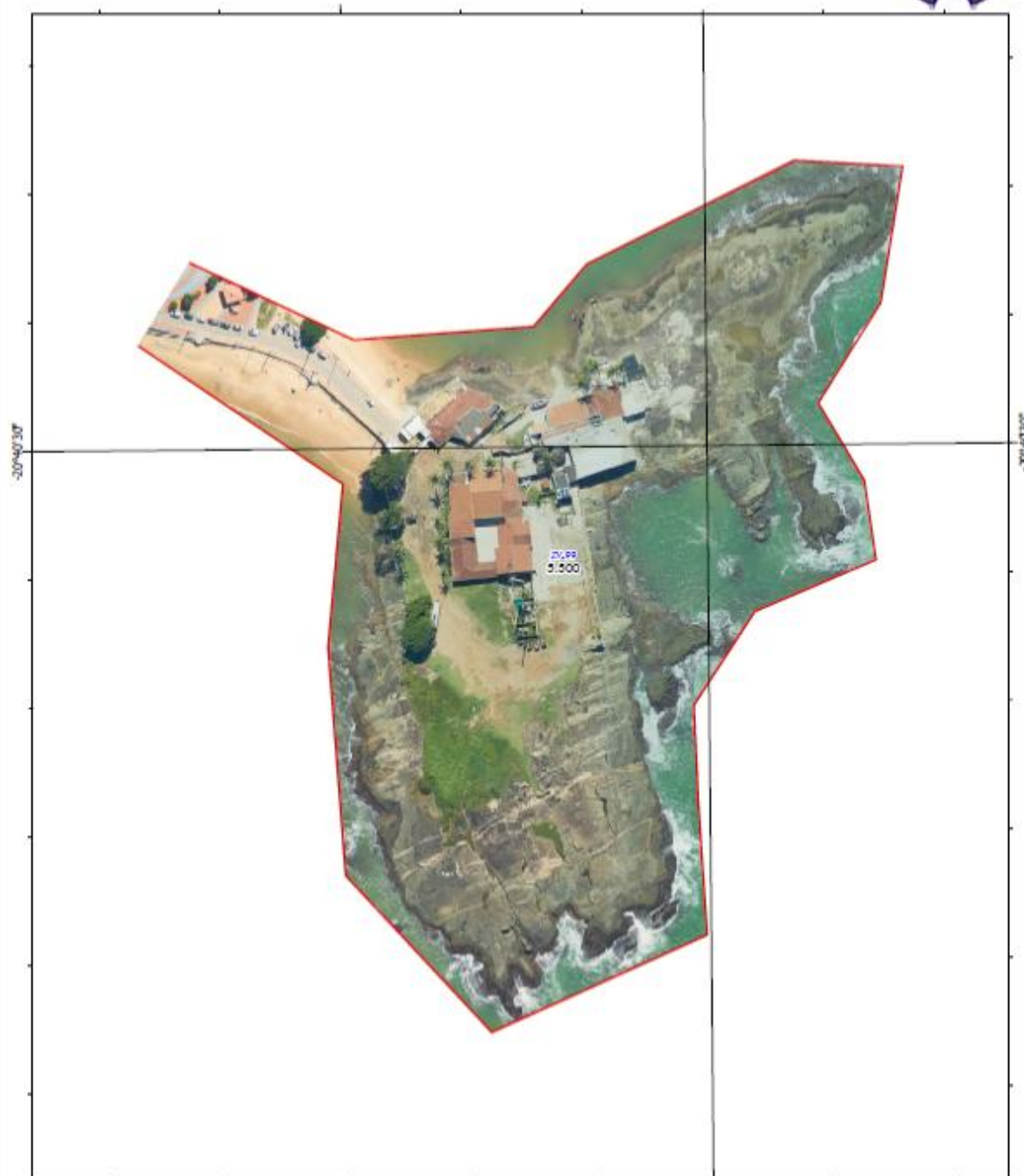




**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

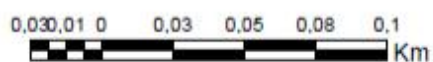


**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Siribeira

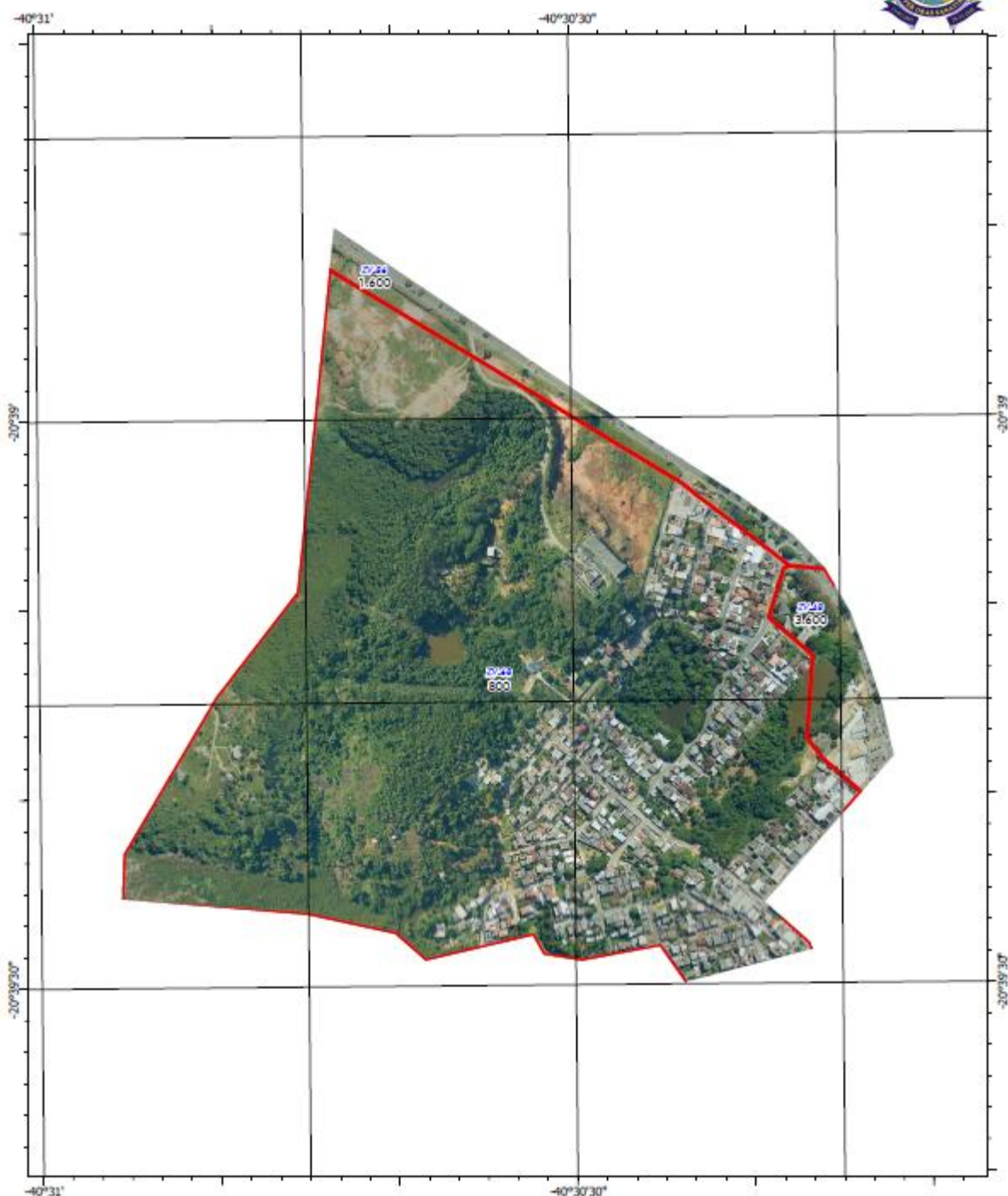




**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

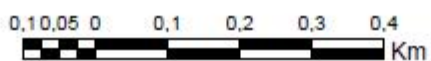


**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Sol Nascente



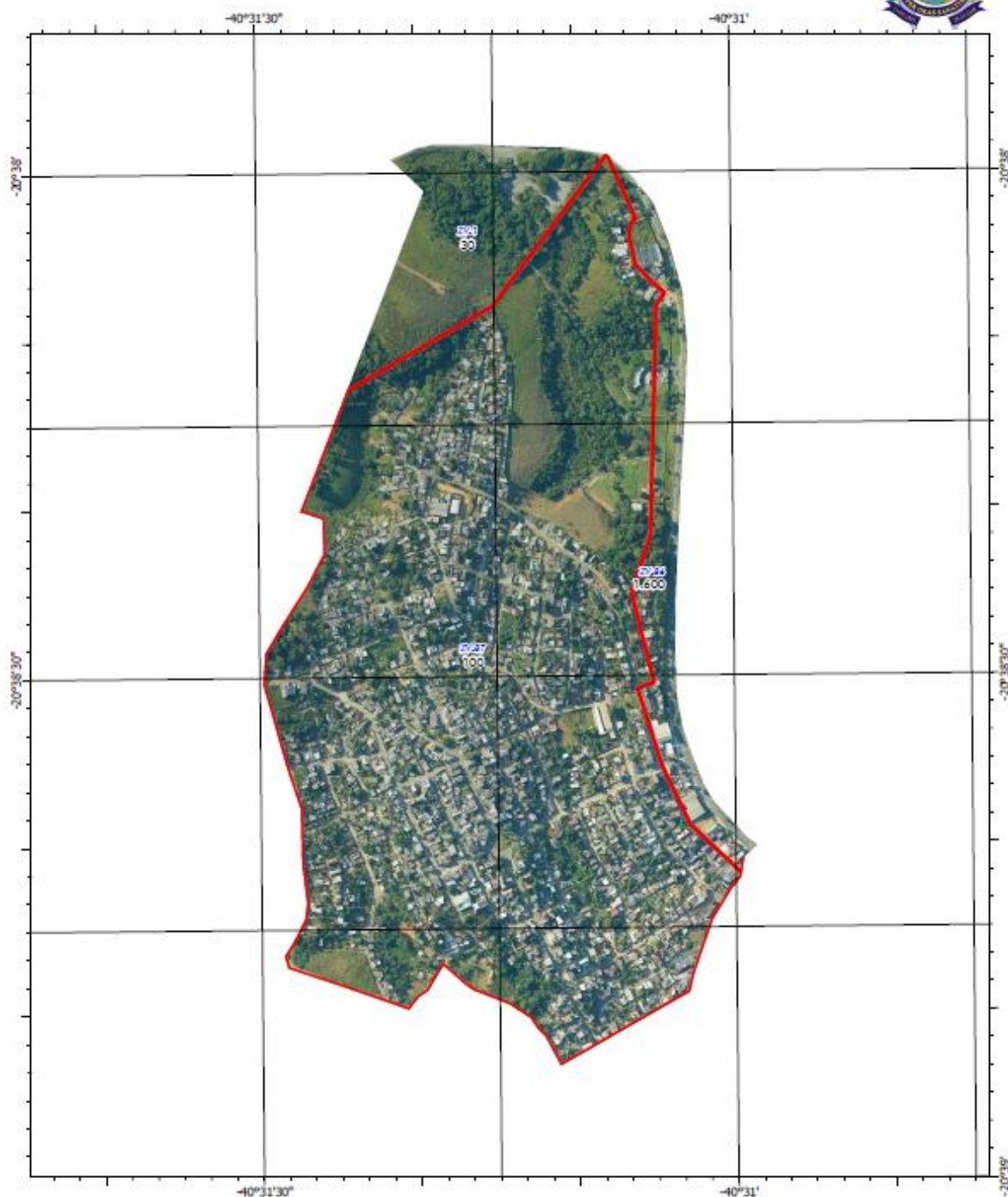
F49



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: São Gabriel



0,10,05 0 0,1 0,2 0,3 0,4
Km



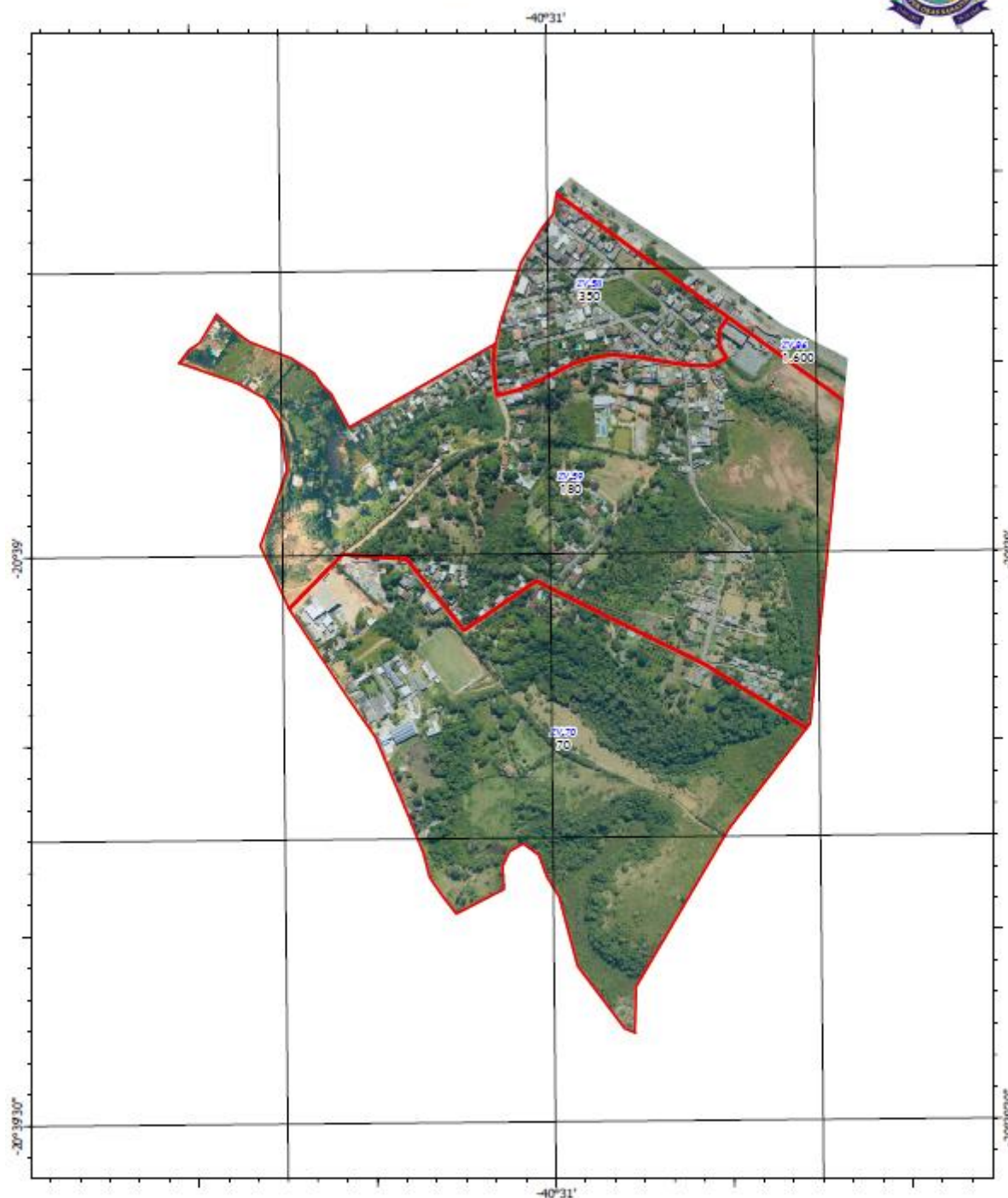
F25



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: São José



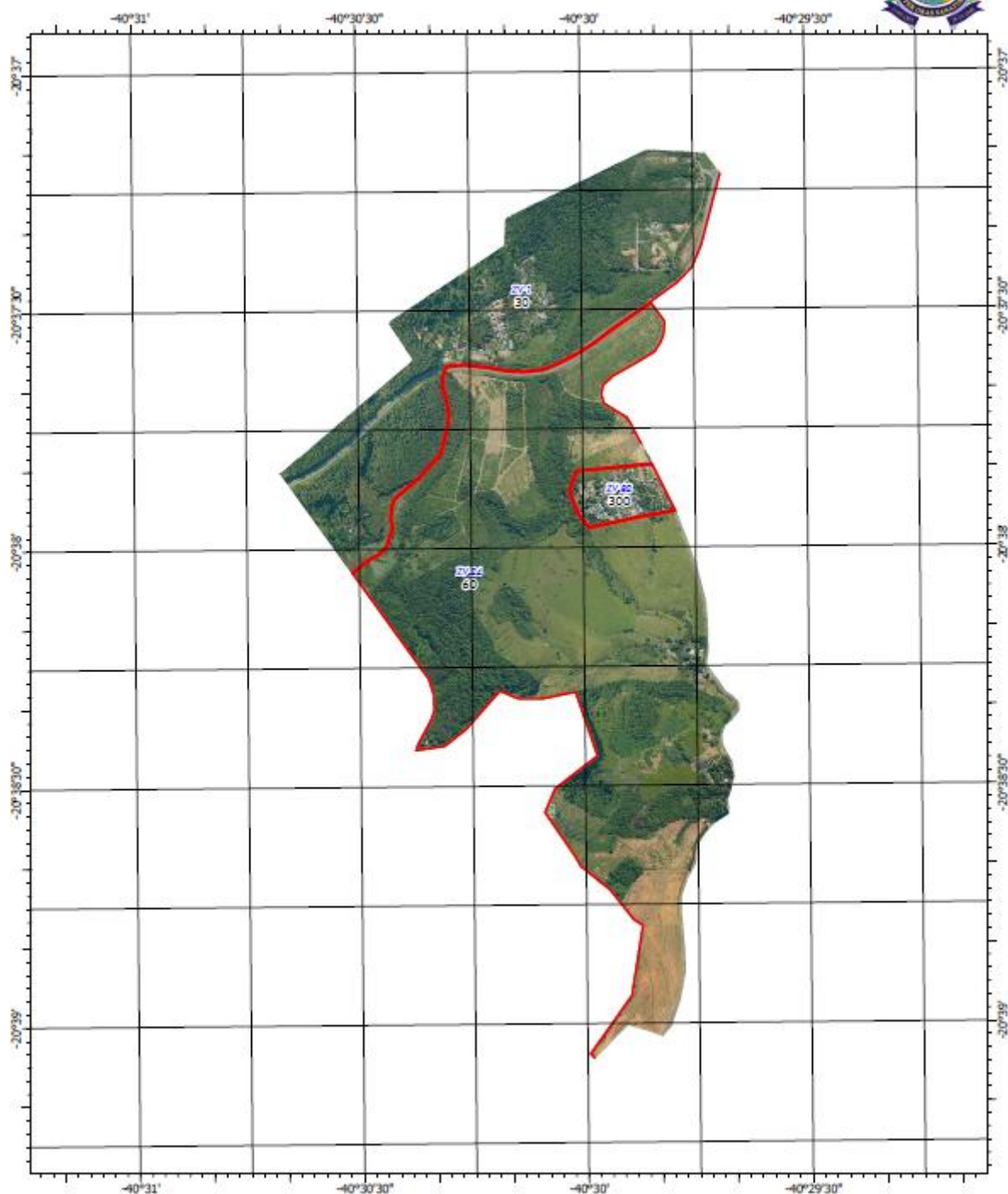
F62



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO

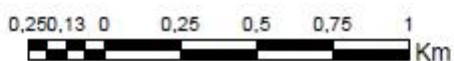


PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Tartaruga



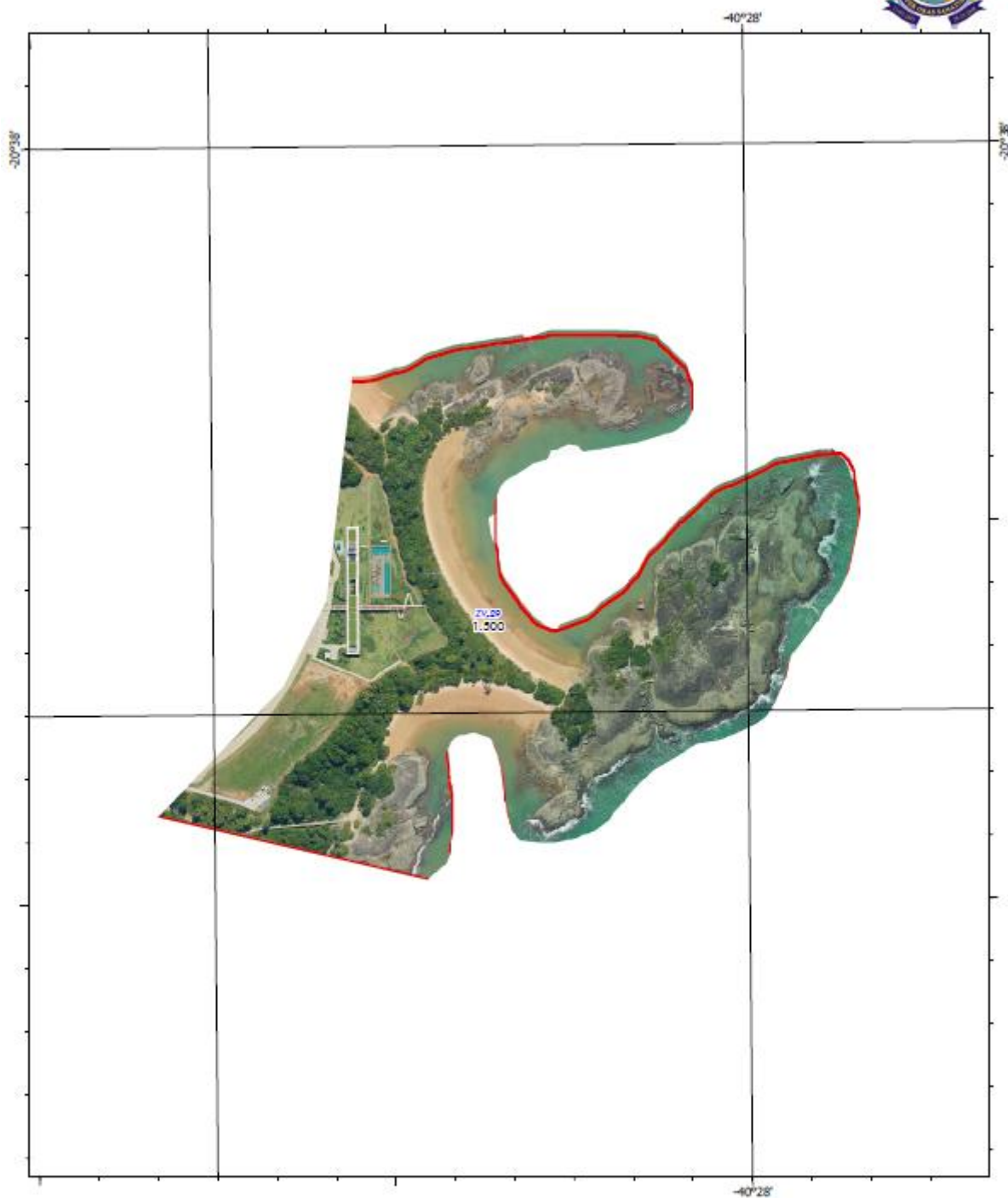
F65



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

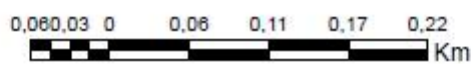


**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Três Praias



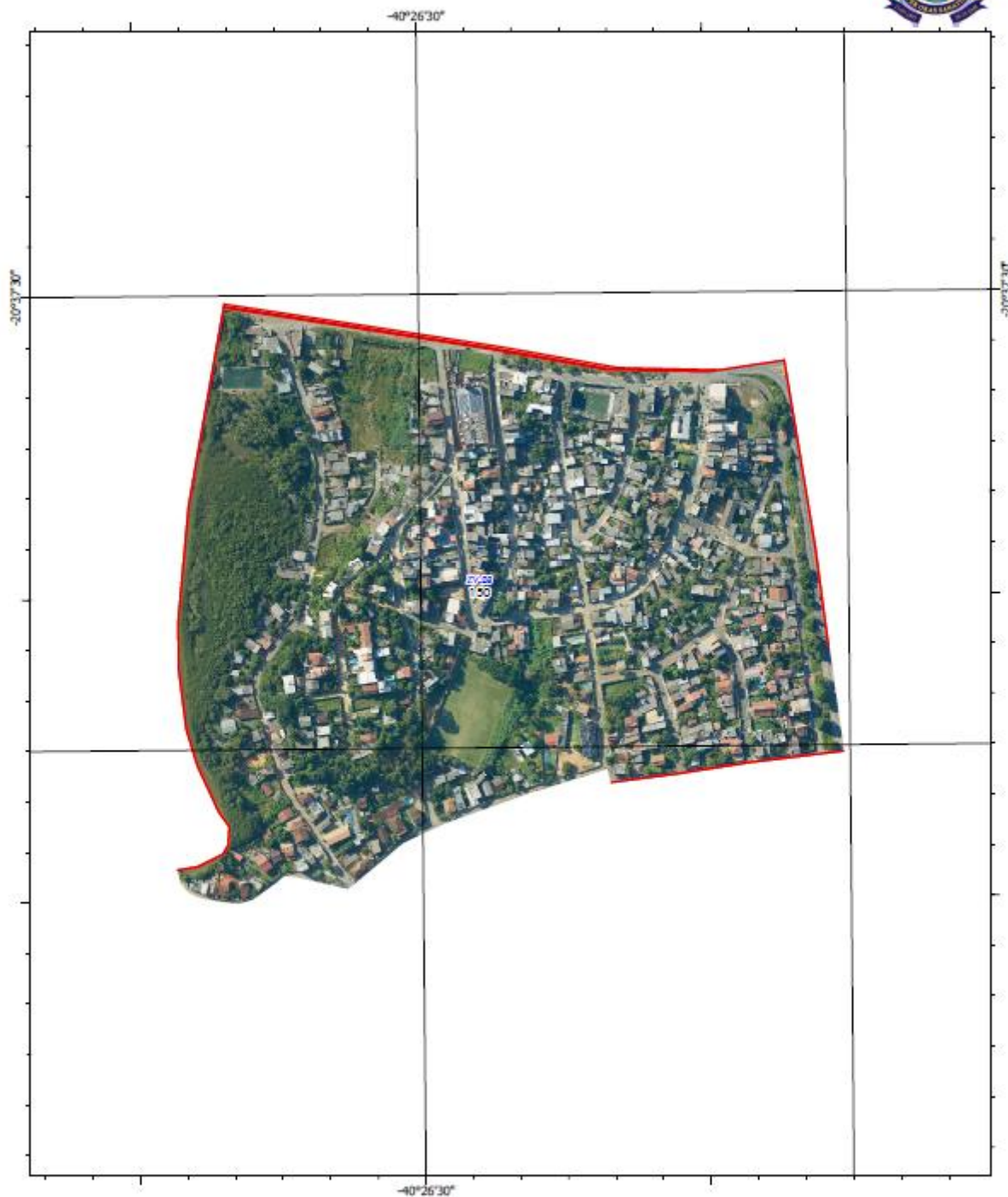
F56



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO



PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Una



0,070,04 0 0,07 0,14 0,21 0,28
Km



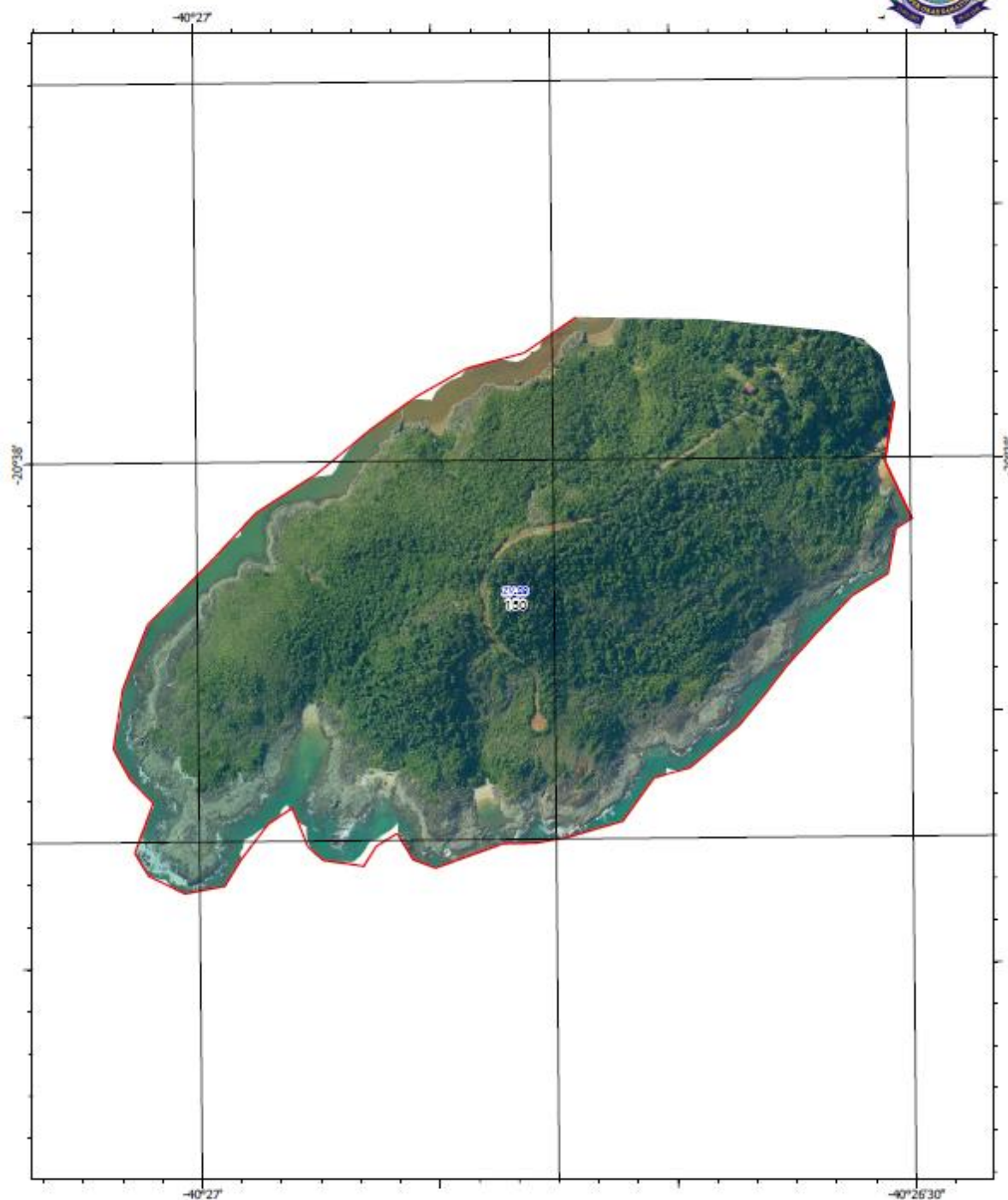
F33



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

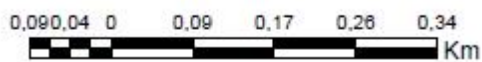


**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Una - Pontal



F36



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

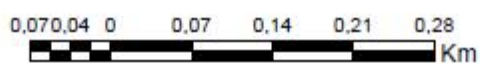


**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Vale do Luar



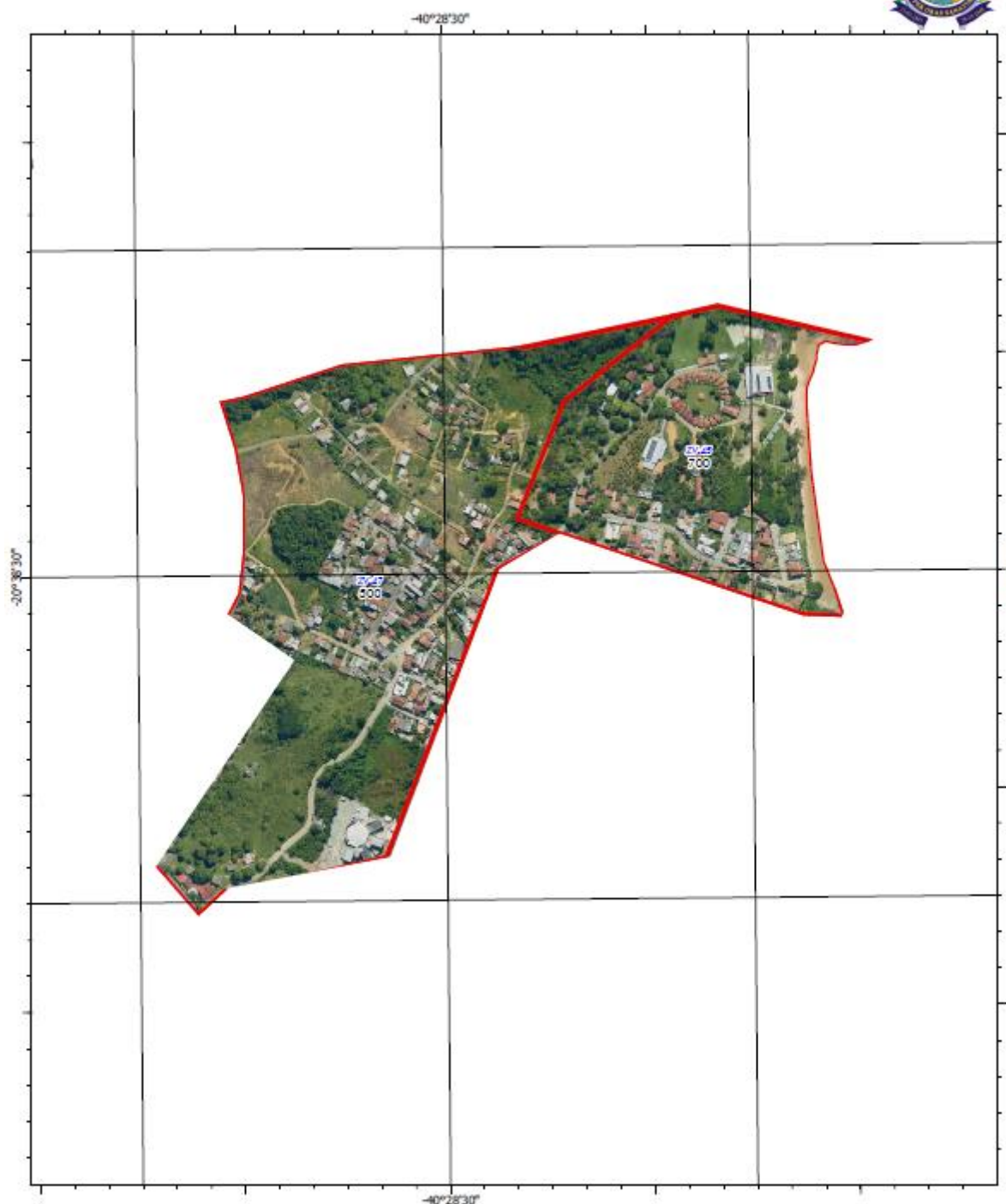
F67



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

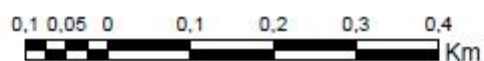


**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Village da Praia



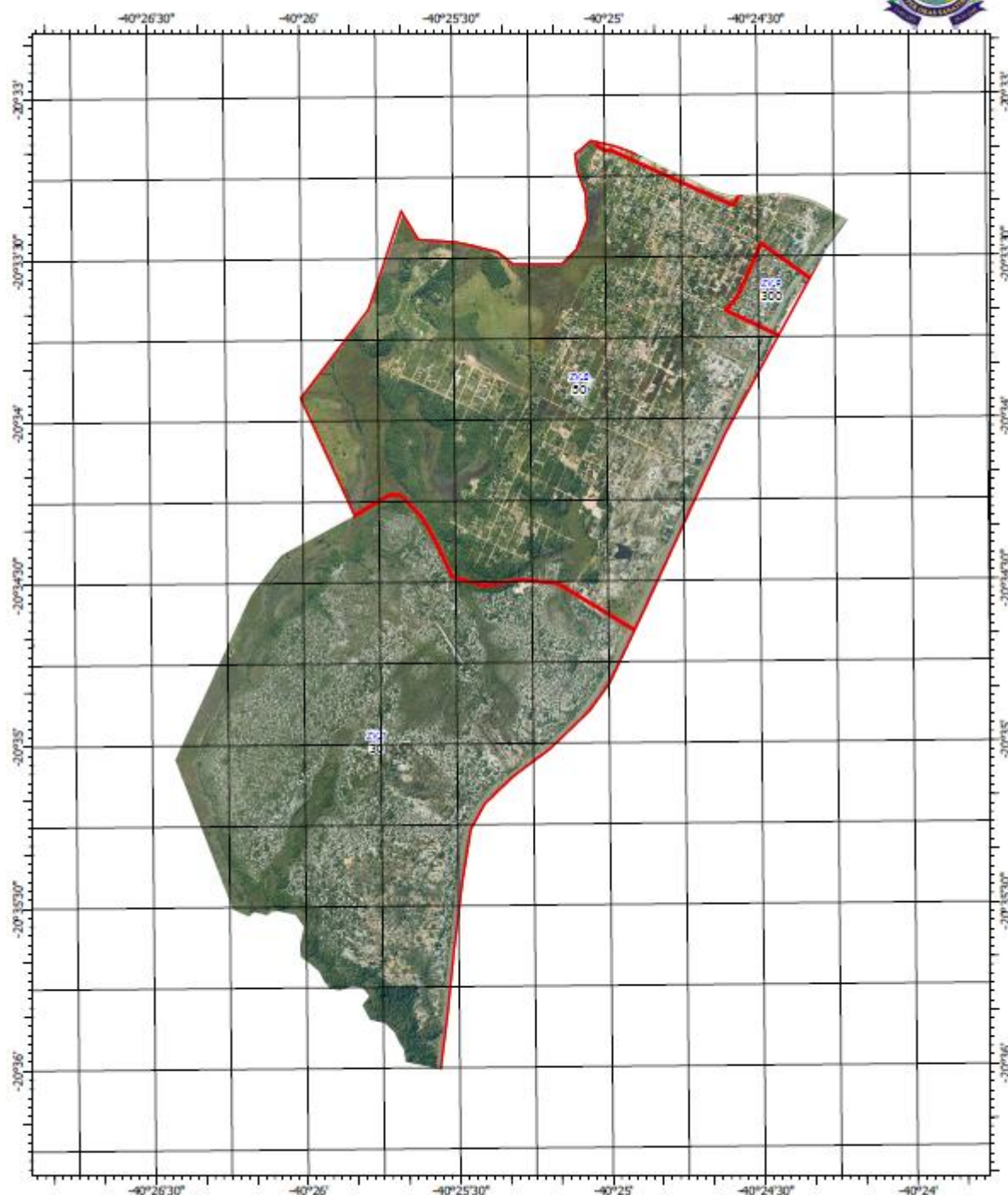
F42



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

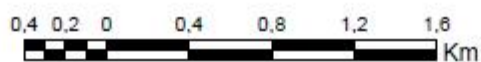


**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

Bairro: Village do Sol



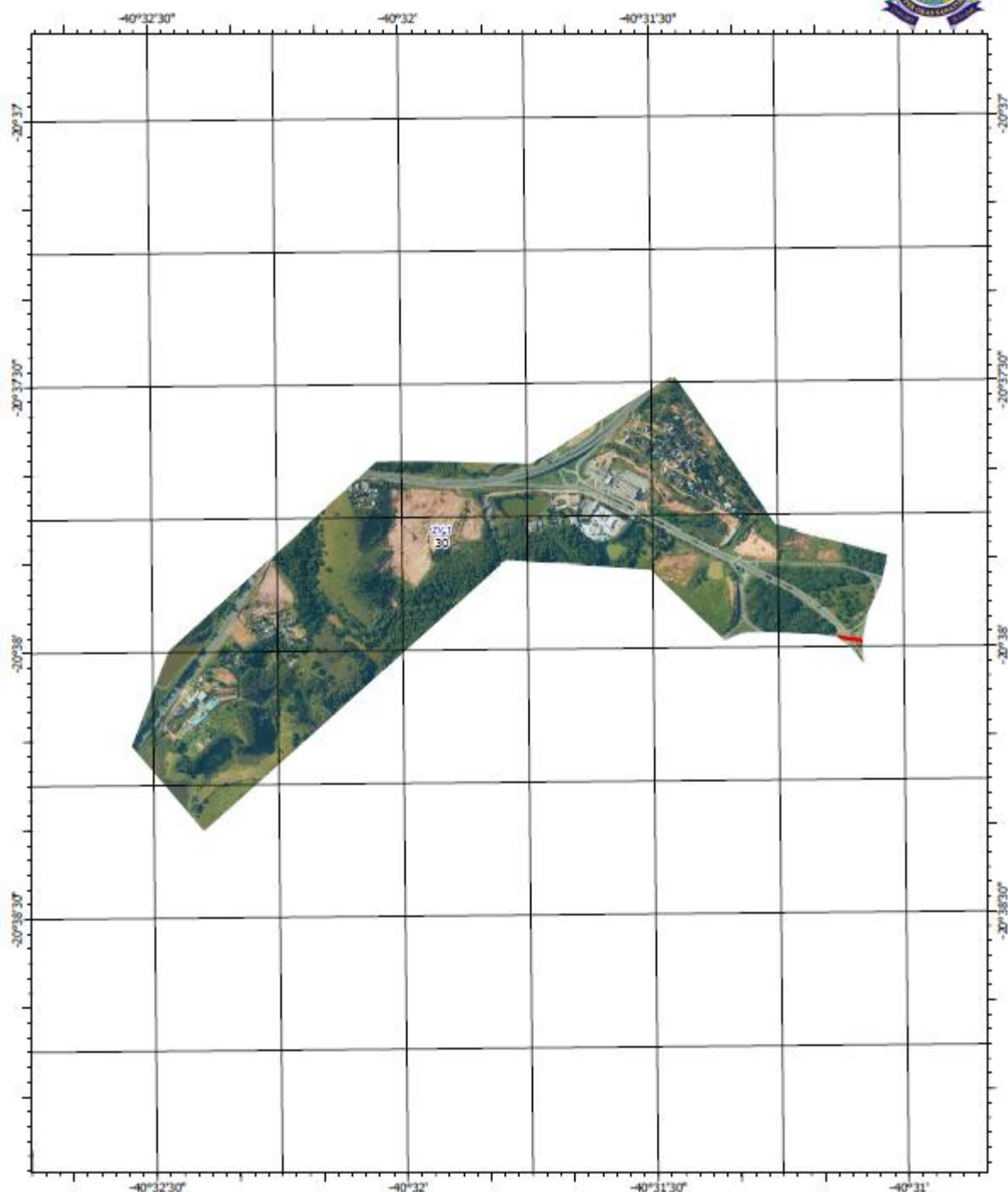
F31



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



**PLANTA GENÉRICA DE VALORES
GUARAPARI - ES**



VALORES DO M2 DE TERRENO

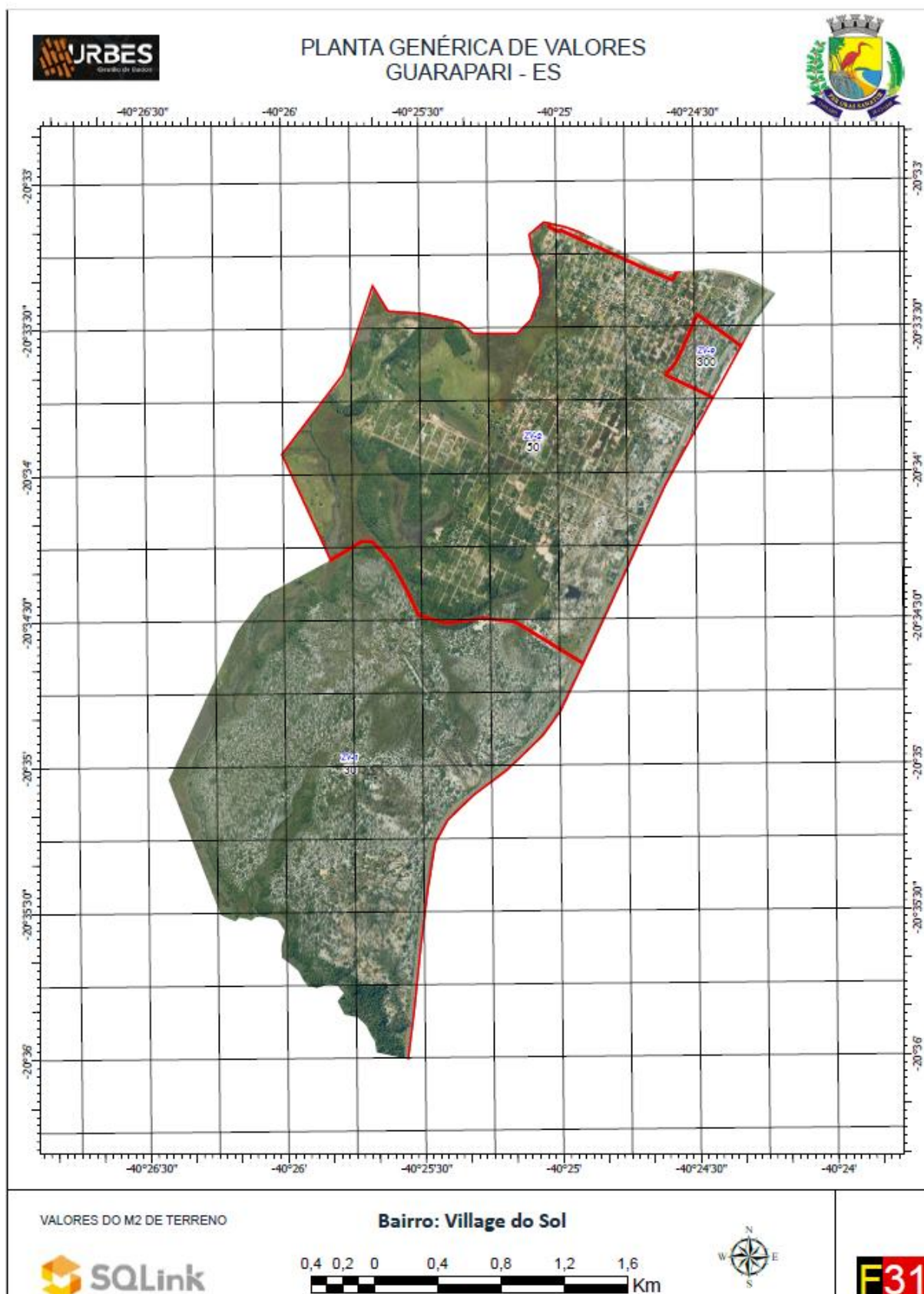
Bairro: Várzea Nova



F51



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**





**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

ANEXO II

TABELA I – TABELAS DE VALORIZAÇÃO OU DEPRECIAÇÃO DE TERRENO

Ft - TOPOGRAFIA	FATOR
Aclive	0,80
Declive	0,80
Plano	1,00
Montanhoso	0,70
Abaixo do Nível	0,80

Fpt - PROTEÇÃO	FATOR
Com Muro/Gradil	0,90
Com Cerca	0,95
Aberto	1,00

Fp - PEDOLOGIA	FATOR
Alagado	0,70
Seco	1,00
Rochoso	0,80
Brejo	0,70
Inundável	0,70
Outros	0,90

NF - NÚMERO DE FRENTES	FATOR
Acima de 1 Frente	1,20
1 Frente	1,00

**TABELA II – TABELA DE FATOR DE DEPRECIAÇÃO NO TERRENO PARA EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS
(Galpões Industriais e Fábricas)**

Fg - GALPÃO	FATOR
> 1.000 e <= 2.500	0,90
> 2.500 e <= 5.000	0,80
> 5.000 e <= 10.000	0,70



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

TABELA III – TABELA DE INDICES POR CARACTERÍSTICAS DE EDIFICAÇÕES

NP - NÚMERO DE PONTOS POR TIPO DE CONSTRUÇÃO			
TIPO DE CONSTRUÇÃO	PONTOS	INSTALAÇÃO ELÉTRICA	PONTOS
Concreto	10	Inexistente	0
Madeira	5	Aparente	3
Alvenaria	8	Embutida	10
Taipa	5	INSTALAÇÃO SANITÁRIA	
Friso/Tábuas	6	Inexistente	0
Outros	10	Externa	1
REVESTIMENTO EXTERNO		Interna Simples	2
Aparente	3	Interna Completa	15
Emboço	4	Mais de Uma	20
Reboco	5	CONSERVAÇÃO	
Óleo	5	Fino Acabamento (Apartamento)	60
Madeira	3	Fino Acabamento	30
Cerâmica	10	Bom	15
PISO		Regular	5
Inexistente	0	Mau	5
Cimento	3	Ruínas	5
Material Cerâmico	8	Reforma	5
Taco ou Madeira	8	ELEVADOR	
Material Plástico	6	Inexistente	0
Especial	20	Um	20
COBERTURA		Mais de Um	40
Palha	0	PISCINA	
Zinco	5	Não	0
Fibracimento	5	Sim	10
Telha Francesa	8	SAUNA	
Laje	15	Não	0
Especial	25	Sim	5
FORRO			
Inexistente	0		
Estuque	2		
Madeira/PVC	5		
Laje	8		
Chapa/Gesso	10		



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

TABELA IV – TABELA DO VALOR DO METRO QUADRADO POR TIPO DE EDIFICAÇÃO

Vet - VALOR DO M² DE EDIFICAÇÃO	
Casa	R\$ 2.610,83
Apartamento	R\$ 2.666,85
Barraco	R\$ 1.177,41
Galpão	R\$ 1.177,41
Fábrica/Indústria	R\$ 1.308,23
Hospital/Laboratório/Clínica Veterinária	R\$ 2.680,67
Templo	R\$ 1.177,41
Loja	R\$ 2.378,83
Hotel/Pousada/Centro de Convenção	R\$ 2.187,96
Construção Especial	R\$ 2.666,85
Escola	R\$ 2.310,86
Clube	R\$ 2.613,52
Garagem/Box/Depósito (Edifício)	R\$ 1.831,52
Telheiro	R\$ 1.177,41
Sala	R\$ 2.462,75
Conjunto Salas	R\$ 2.462,75
Supermercado/Mercearia/Padaria	R\$ 2.462,75
Consultório Dentário	R\$ 2.535,18
Clínica Médica	R\$ 2.535,18
Farmácia	R\$ 2.462,75
Lanchonete/Bar/Quiosque	R\$ 2.310,86
Quiosque de Praia	R\$ 2.310,86
Restaurante	R\$ 2.310,86
Consultório Médico	R\$ 2.535,18

TABELA V – TABELAS DE FATORES DE VALORIZAÇÃO OU DEPRECIACÃO DA EDIFICAÇÃO

Fst - SITUAÇÃO	FATOR
Frente	1,00
Fundos	0,80
Galeria	0,70
Vila	0,70



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

Guarapari – ES., 23 de setembro de 2025.

MENSAGEM Nº. 065/2025

Excelentíssimo Senhor Presidente e Nobres Vereadores,

Submetemos à apreciação de Vossa Excelência e dos demais Edis dessa Câmara o incluso Projeto de Lei Complementar que **DISPÕE SOBRE A ATUALIZAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES – PGV DO MUNICÍPIO DE GUARAPARI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A proposta prevê aplicação de uma nova sistemática da Planta Genérica de Valores (PGV) de forma atualizada, conforme preconizado no Art. 97, II do Código Tributário Nacional e em atendimento à necessidade de adequação dos valores venais de imóveis urbanos à realidade atual do mercado local.

Neste sentido, objetivando melhor adequar especificamente e corrigir possíveis equívocos de atos normativos é que a equipe técnica da Secretaria da Fazenda desencadeou estudos e indicaram a presente proposição, conforme peça introdutória, anexa, que levamos a apreciação plenária dessa Egrégia Casa de Leis.

Estas são as razões, Senhor Presidente e Senhores Vereadores, que justificam o encaminhamento do presente Projeto de Lei Complementar à elevada consideração desse Parlamento Municipal, solicitamos ainda que seja apreciada em **regime de urgência**, nos moldes da Lei Orgânica Municipal.

Respeitosamente,

RODRIGO LEMOS BORGES
Prefeito Municipal

Excelentíssima Senhora
VEREADORA SABRINA BUBACH ASTORI
MD. Presidente da Câmara Municipal de Guarapari – ES



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



INTRODUÇÃO

A lei vigente da Planta Genérica de Valores (PGV) de Guarapari foi aprovada em 10 de novembro de 2011, por meio da Lei Complementar nº 029/2011. No entanto, ao analisá-la, foram encontradas inconsistências entre o que a lei propõe e a forma como o cálculo é atualmente realizado no sistema tributário da Prefeitura.

O contrato nº 251/2023, firmado entre a Prefeitura de Guarapari e a SQLink, prevê a elaboração e/ou revisão da PGV. Durante os estudos do Código Tributário e da legislação vigente, a SQLink informou a necessidade de uma nova fórmula de cálculo.

No início dos estudos, em agosto, foi orientado à Prefeitura que criasse uma Comissão Técnica para participar de todas as tomadas de decisão e reuniões necessárias à revisão dos valores do metro quadrado de terreno e de edificação. O objetivo era apenas atualizar esses valores na lei vigente, conforme decretos elaborados em anos anteriores, como o Decreto nº 802/2023.

Contudo, com o avanço dos meses, a SQLink solicitou à Prefeitura que pedisse à empresa contratada para gerir o sistema tributário o envio das memórias de cálculo do valor venal de terreno, edificação, imóvel e IPTU. Apesar da dificuldade em obter essas memórias, foram recebidos os valores calculados no ano anterior, com os quais se trabalhou na nova proposta. Ao elaborar o primeiro simulador com base na fórmula vigente e utilizando esses dados, identificou-se uma diferença drástica entre os valores de IPTU de um ano para o seguinte, discrepância que não ocorreria se estivéssemos apenas atualizando os valores do metro quadrado das zonas e edificações.

Após apresentar essa preocupação à comissão, o Coordenador de Cadastro Imobiliário e membro da comissão, Antônio Manoel Silva Miranda, informou que o sistema tributário não aplica a fórmula do valor venal de terreno conforme previsto na legislação. Segundo a lei, a fórmula é:

$$VVT = A_T * V_{M^2T} * NF$$

Na qual A_T representa a área do terreno, V_{M^2T} o valor do metro quadrado do terreno e **NF** o número de frentes de um terreno. Em relação ao **NF**, se um terreno de esquina possui duas ou três frentes, o cálculo, conforme previsto na lei, pode ser duplicado ou triplicado. No entanto, a Prefeitura informou que o sistema tributário utiliza **NF** da seguinte forma: caso o terreno tenha mais de uma frente, independentemente de quantas, o **VVT** é aumentado em 20%. Ou seja, o fator **NF** multiplica por 1 (uma frente) ou 1,2 (mais de uma frente).

Além disso, outras preocupações foram levantadas, como o fato de o cálculo do IPTU depender do valor venal do imóvel de 2009. Essa medida pode ter sido eficaz à época, mas torna-se inconsistente atualmente, visto que muitos imóveis antes subvalorizados ainda apresentam valores defasados por essa dependência. A fórmula está descrita na lei da seguinte forma:

"O Valor Venal do Imóvel (VVI) do exercício vigente, menos o Valor Venal do Imóvel (VVI) do exercício de 2009, dividido por 5 (cinco), multiplicando pela fração equivalente a cada exercício, somando o valor venal do imóvel (VVI) do exercício de 2009, multiplicado pela alíquota equivalente a cada exercício, representado pela fórmula:



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



$$VVI\ 2012 = \left\{ [VVI\ (vigente) - VVI\ (2009)] \div \left(5 + \frac{2}{5} \right) \right\} * Aliquota$$

$$VVI\ 2013\ e\ 2014 = \left\{ [VVI\ (vigente) - VVI\ (2009)] \div \left(5 + \frac{3}{5} \right) \right\} * Aliquota$$

$$VVI\ 2015\ e\ 2016 = \left\{ [VVI\ (vigente) - VVI\ (2009)] \div \left(5 + \frac{4}{5} \right) \right\} * Aliquota$$

$$VVI\ 2017\ e\ Próximos\ Exercícios = VVI\ (vigente) * Aliquota "$$

Vale ressaltar que houve um erro de digitação na Lei Complementar: onde se lê **VVI 2012 e anos seguintes**, o correto seria **IPTU**, conforme a correção abaixo:

$$IPTU\ 2012 = \left\{ [VVI\ (vigente) - VVI\ (2009)] \div \left(5 + \frac{2}{5} \right) \right\} * Aliquota$$

$$IPTU\ 2013\ e\ 2014 = \left\{ [VVI\ (vigente) - VVI\ (2009)] \div \left(5 + \frac{3}{5} \right) \right\} * Aliquota$$

$$IPTU\ 2015\ e\ 2016 = \left\{ [VVI\ (vigente) - VVI\ (2009)] \div \left(5 + \frac{4}{5} \right) \right\} * Aliquota$$

$$IPTU\ 2017\ e\ Próximos\ Exercícios = VVI\ (vigente) * Aliquota$$

Outra inconsistência entre a legislação e o que é aplicado atualmente no sistema tributário é que, considerando o exercício atual, o cálculo deveria ser apenas **VVI (vigente) * Aliquota**. No entanto, conforme demonstrado por Antônio Miranda em despacho no processo administrativo nº 12.553/2023 à Procuradoria Geral do Município, a fórmula utilizada é:

$$IPTU = \left\{ [VVI\ (vigente) - VVI\ (2009)] \div \left[\left(5 + \frac{2}{5} \right) + VVI\ (2009) \right] \right\} * Aliquota$$

Todos esses indícios comprovam que seria inconsistente manter a fórmula vigente, sendo necessário apresentar uma nova fórmula de cálculo condizente com a realidade atual e as particularidades do município. Com base na experiência em cidades similares e nos estudos realizados para Guarapari, foi proposta uma nova fórmula, com fatores de valorização e depreciação para diferentes características de terrenos e edificações. Com a aprovação da Prefeitura para o prosseguimento do estudo, iniciou-se a etapa de análise das zonas entregues pela SQLink.

A comissão reuniu-se regularmente, predominantemente de forma semanal, para analisar zona por zona, sempre utilizando simuladores disponibilizados pela SQLink para prever os valores de VVI e IPTU dos imóveis. A própria Prefeitura, sem interferência da SQLink, realizou ajustes nas geometrias e nos valores das zonas para adequá-los às suas preferências.

Para visualização da evolução dos estudos, tanto a versão inicial quanto a versão final das zonas foram carregadas no SIG, garantindo o registro do histórico.

Após a definição final das zonas por parte da Prefeitura, partiu-se para a análise e correção das alíquotas. Conforme mencionado, o cálculo anterior do VVI subestimava o valor dos imóveis, o que resultava em uma alíquota relativamente alta para compensar essa defasagem. Com a correção do VVI para refletir a realidade municipal, a manutenção da alíquota antiga geraria um aumento desproporcional do IPTU. Por isso, foi proposta a alteração das alíquotas, conforme segue:



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**



- **Imóveis edificados:** de 0,6% (atualmente aplicada) para 0,25%
- **Imóveis territoriais:** de 1,6% (atualmente aplicada) para 0,50%

Mesmo com a redução nas alíquotas, a atualização do VVI ainda causaria um impacto considerável na tributação no ano de vigência da nova lei. Para mitigar esse impacto, a SQLink propôs a aplicação de uma alíquota progressiva em 5 (cinco) anos, considerando que a PGV estava sem atualização formal há mais de uma década. No entanto, após análise dos simuladores e estudos contínuos, a Prefeitura optou por aplicar a progressividade por apenas 3 (três) anos.

Para reduzir ainda mais os impactos, a SQLink sugeriu as seguintes medidas:

- Isenção de IPTU para imóveis com Valor Venal abaixo de R\$ 30.000,00 (excluindo vagas de garagem);
- Desconto de 2% no IPTU para contribuintes adimplentes há pelo menos 5 anos consecutivos.

Ambas as sugestões foram aceitas pela Prefeitura, mas não constam nesta minuta, pois fomos informados que serão implementadas diretamente no Código Tributário.

Por fim, quanto à definição do valor de metro quadrado da edificação, não houve contestação por parte da Prefeitura aos valores sugeridos, que seguem como referência a tabela da CUPE.

Sendo assim, conforme informado por Pedro Leandro Regio, servidor da Prefeitura Municipal de Guarapari, em 16 de maio de 2025, o Secretário Municipal da Fazenda, Raphael Maleque, aprovou a minuta de lei apresentada a seguir, juntamente com o simulador contendo as previsões de lançamento, conforme todas as alterações solicitadas pela Prefeitura.



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE GUARAPARI
GABINETE DO PREFEITO**

Guarapari – ES., 23 de setembro de 2025.

OF. GAB. CMG Nº. 118/2025

**Excelentíssima Senhora
VEREADORA SABRINA BUBACH ASTORI
MD. Presidente da Câmara Municipal de Guarapari – ES**

Pelo presente estamos encaminhando o incluso Projeto de Lei Complementar instruído pela MENSAGEM Nº. 065/2025 – **DISPÕE SOBRE A ATUALIZAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES – PGV DO MUNICÍPIO DE GUARAPARI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Atenciosamente,

RODRIGO LEMOS BORGES
Prefeito Municipal