



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 1.692/2022, DE 05 DE JANEIRO DE 2022.

Publicado

em 05 / 01 / 2022

Dispõe sobre os critérios de avaliação de imóveis rurais para fins de cobrança de ITBI, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Vila Pavão, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo art. 76, da Lei Orgânica do Município.

CONSIDERANDO a avaliação fiscal que deverá ser apurada para definição da base de cálculo do Imposto sobre Transmissão "inter vivos" de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos – ITBI, apresentada no Art. 49 da Lei Complementar nº 006/2002.

CONSIDERANDO a necessidade de definir critérios técnicos para apuração da base de cálculo na transmissão de imóveis rurais.

DECRETA:

Art. 1º. Para definir o valor de avaliação base, por alqueire de terra nua, o município será dividido em seis microrregiões:

I – Microrregião 1: Córregos de Todos Santos, Todos Anjos, Alecrim, Puaia, Assentamento 3 corações, Caciporé, Garapa e Jacutinga. Valor de avaliação da terra nua por alqueire de R\$ 45.000,00.

II – Microrregião 2: Córregos do Socorro, Cutieira, Sossego, Preto, São Sebastião e Lapa. Valor de avaliação da terra nua por alqueire de R\$ 50.000,00.

III – Microrregião 3: Córregos do Estevão, São Roque do Estevão, Rapadura, Assis, Paraíso, São Gonçalo, Bonito, Carneiro e Quati. Valor de avaliação da terra nua por alqueire de R\$ 60.000,00.

IV – Microrregião 4: Córregos Bela Aurora, Figueira, Grande, Inveja, Tamanduá, Santa Filomena, Santa Helena e Pip Nuck. Valor de avaliação da terra nua por alqueire de R\$ 60.000,00.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

V – Microrregião 5: Córregos do Maroto, Mutum, Laginha, Limão e Flores. Valor de avaliação da terra nua por alqueire de R\$ 50.000,00.

VI – Microrregião 6: Córregos da Peneira, Praça Rica, Terra Rocha, Rio XV e Boa Sorte. Valor de avaliação da terra nua por alqueire de R\$ 55.000,00.

§ 1º. Caso a localização do imóvel não esteja contemplada na descrição das microrregiões, deverá ser adotado aquela que contempla sua circunvizinhança.

§ 2º. Um alqueire de terras corresponde a uma área de 48.400,00 metros quadrados.

Art. 2º. será acrescentado ao valor do total da área de terras, a avaliação do acesso à propriedade.

I – A distância da Sede do município será considerada como característica de valorização do imóvel.

a) Aos imóveis localizados até a distância de 6 quilômetros, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 3.000,00.

b) Aos imóveis localizados entre a distância superior a 6 quilômetros até os 15 quilômetros, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 2.000,00.

c) Aos imóveis localizados a distância superior a 15 quilômetros, não será acrescentado nenhum valor.

II – A condição das vias que dão acesso a propriedade, será considerada uma característica de valorização do imóvel:

a) Quando a via de acesso a propriedade estiver em boas condições, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 2.000,00.

b) Quando a via de acesso a propriedade estiver condições razoáveis, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 1.000,00.

c) Quando a via de acesso a propriedade estiver condições ruins, não será acrescentado nenhum valor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 3º. As benfeitorias agrícolas serão consideradas com características de valorização do imóvel.

I – O cultivo de pastagem será avaliado em R\$ 1.000,00 por hectare.

II – O cultivo de café será avaliado em R\$ 1,00 por planta.

III – O cultivo de pimenta do reino será avaliado em R\$ 1,50 por planta.

IV – O cultivo de fruticultura, de qualquer espécie, será avaliado em R\$ 0,50 por planta.

V – O cultivo de hortaliças será avaliado em R\$ 10,00 por metro quadrado de área de produção.

VI – Represa será avaliada em R\$ 10.000,00 por unidade.

VII – Nascente ou Córrego será avaliado em R\$ 5.000,00 por unidade.

VIII – Área florestal será identificada, mas não será considerada como característica a ser avaliada.

Art. 4º. Será acrescentado ao valor da propriedade, a avaliação das características do solo e do relevo da propriedade.

I – A qualidade do solo será considerada como características de valorização do imóvel.

a) À propriedade com solo de qualidade fértil, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 2.000,00.

b) À propriedade com solo de qualidade razoável, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 1.000,00.

c) À propriedade com solo degradado, não será acrescentado nenhum valor a avaliação.

II – As características do relevo da propriedade, serão consideradas como características de valorização do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

a) À propriedade com relevo plano, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 2.000,00.

b) À propriedade com relevo levemente acidentado, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 1.000,00.

c) À propriedade com relevo levemente acidentado, não será acrescentado nenhum valor a avaliação.

Art. 5º. As construções realizadas na propriedade, serão consideradas com características de valorização do imóvel.

I – Construções de áreas para fins de lazer, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 200,00 por metro quadrado.

II – Casa residencial, em bom estado de conservação, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 10.000,00 por unidade construída.

III – Casa residencial, em estado de conservação razoável, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 5.000,00 por unidade construída.

IV – Casa residencial, em estado de conservação ruim, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 2.000,00 por unidade construída.

V – Curral de área superior a 100m², será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 10.000,00 por unidade construída.

VI – Curral, de área superior a 50m² até 100m², será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 5.000,00 por unidade construída.

VII – Curral, de área até 50m², será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 2.000,00 por unidade construída.

VIII – Construção para instalação de secador e beneficiador de café, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 10.000,00 por unidade construída.

IX – Galpão construído, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 5.000,00.

Art. 6º. Terá direito a redução da base de cálculo, a propriedade que possuir as seguintes características.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

I – Propriedades com área superior a 20 alqueires, terão redução de 10% sobre o valor da terra nua por alqueire.

II – Propriedades com área florestal superior a 20% do total da área do imóvel, terão redução do valor correspondente a 10% sobre o valor da terra nua por alqueire, por hectare que ultrapassar aos 20% da área do imóvel.

Art. 7º. Sendo o valor declarado pelo contribuinte, superior ao valor avaliado pelo município, deverá ser adotado como base de cálculo do ITBI o maior valor.

Art. 8º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Vila Pavão, Estado do Espírito Santo, aos 05 dias do mês de janeiro do ano de 2022.

UELIKSON BOONE

Prefeito Municipal