



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



**DECRETO Nº 2.336/2025**

**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\$ 60.000,00.

**II – Microrregião 2:** Córregos do Socorro, Cutieira, Sossego, Preto, São Sebastião e Lapa. Valor de avaliação da terra nua por alqueire de R\$ 70.000,00.

**III – Microrregião 3:** Córregos do Estevão, São Roque do Estevão, Uruçu, Brejo, Rapadura, Assis, Paraíso, São Gonçalo, Bonito, Carneiro e Quati. Valor de avaliação da terra nua por alqueire de R\$ 75.000,00.

**IV – Microrregião 4:** Córregos Bela Aurora, Figueira, Grande, Inveja, Tamanduá, Santa Filomena, Maroto, Santa Helena, Pip Nuck e Beira Rio Luzilândia. Valor de avaliação da terra nua por alqueire de R\$ 75.000,00.



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



**V** – Microrregião 5: Córregos do Mutum, Laginha, Limão e Flores. Valor de avaliação da terra nua por alqueire de R\$ 65.000,00.

**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\$ 70.000,00.

**§ 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 por alqueire.

**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 por alqueire.

**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 por alqueire.

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

**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\$ 2.000,00 por hectare.

**II** – O cultivo de café será avaliado em R\$ 2,00 por planta.

**III** – O cultivo de pimenta do reino será avaliado em R\$ 2,00 por planta.

**IV** – A ligação à rede de energia elétrica, será avaliado em R\$ 5.000,00.

**V** – A instalação de irrigação, será avaliado em 3.000,00 por hectare irrigado.

**VI** – Represa com lâmina d'água de até 5.000 m<sup>2</sup>, será avaliada em R\$ 10.000,00 por unidade.

**VII** – Represa com lâmina d'água acima de 5.000 m<sup>2</sup>, será avaliada em R\$ 20.000,00 por unidade.

**VIII** – Nascente ou Córrego será avaliado em R\$ 10.000,00 por unidade.

**IX** – 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 relevo da propriedade.

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

**a)** À propriedade com relevo plano, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 3.000,00 por alqueire.

**b)** À propriedade com relevo levemente acidentado, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 2.000,00 por alqueire.



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



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\$ 350,00 por metro quadrado de área construída.

**II** – Casa residencial, em bom estado de conservação, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 300,00 por metro quadrado de área construída.

**III** – Casa residencial, em estado de conservação razoável, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 150,00 por metro quadrado de área construída.

**IV** – Casa residencial, em estado de conservação ruim, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 80,00 por metro quadrado de área construída.

**V** – Curral, com área superior a 100m<sup>2</sup>, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 20.000,00 por unidade construída.

**VI** – Curral, com área superior a 50m<sup>2</sup> até 100m<sup>2</sup>, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 10.000,00 por unidade construída.

**VII** – Curral, com área até 50m<sup>2</sup>, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 5.000,00 por unidade construída.

**VIII** – Construção para instalação de secador e beneficiador de café e/ou pimenta do reino, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 20.000,00 por equipamento instalado.

**IX** – Galpão construído, será acrescentado a avaliação, o valor de R\$ 200,00 por metro quadrado de área construído.

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

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



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



**II** – Propriedades com área florestal superior a 20% do total da área do imóvel, terão redução do valor correspondente a 50% 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, especialmente o Decreto 1.692/2022.

Gabinete do Prefeito Municipal de Vila Pavão, Estado do Espírito Santo, aos 03 dias do mês de abril do ano de 2025.

**JOÃO TRANCOSO**

Prefeito Municipal

Registrado e publicado no Átrio na data supra:

Assinado digitalmente. Acesso: <https://www.vilapavao.es.gov.br/> Chave: 0b1170c3-8afb-4ce1-8dfc-3ed197901153  
Decreto Nº 002336/2025