



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI Nº 1482/90

Edita a Planta Genérica de Valores e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DA SERRA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, usando de suas atribuições legais, faz saber que a CÂMARA MUNICIPAL DA SERRA, decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica aprovada a Planta Genérica de Valores de imóveis situados na zona urbana e de expansão urbana do Município da Serra e que, devidamente rubricada, faz parte integrante desta Lei.

Art. 2º - O valor venal dos imóveis urbanos será obtido pela soma dos valores venal e da construção se houver, de conformidade com as normas e métodos ora fixados e com o Modelo de Avaliação Imobiliária do Município da Serra que, devidamente rubricado, fica fazendo parte integrante desta Lei.

**DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS**

Art. 3º - O valor venal do terreno corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área pelo valor unitário do metro quadrado, constante, em código por face de quadras da Planta Genérica de Valores referida no artigo primeiro, aplicado, simultaneamente os fatores de correção previstos nas Tabelas I e VII, desta Lei.

Parágrafo Único: 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 .../



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI Nº 1482/90-2

relativo à sua frente ou, havendo mais de uma, a principal.

II - Quando se tratar de imóvel não construído, o do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou na falta, ao logradouro de maior valor.

Art. 4º - São expressos em cruzeiros, na Tabela I anexa a esta Lei, os valores unitários básicos em metro quadrado de terreno correspondentes às zonas de valorização definidas pela Comissão de Valores e respectivos código de valores constantes da Planta Genérica de Valores de Terrenos.

Art. 5º - 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, aplicado o fator de correção previsto na Tabela II, desta Lei.

§ 1º - Considera-se lote encravado ou de fundos o que possuir como acesso, unicamente, passagens de pedestres com largura de até 4,00m.

§ 2º - Havendo mais de um logradouro de acesso, prevalecerá, para os efeitos deste artigo aquele que possui o maior valor unitário.

Art. 6º - O valor unitário em metro quadrado de terreno de que trata a Tabela I será valorizado em função da quantidade de equipamentos urbanos existentes no logradouro ou trecho de logradouro aplicando-se, para tanto, o fator de valorização estabelecido pela Tabela III, anexa a esta Lei.

§ 1º - O fator de valorização de que trata a Tabela III será obtido pela soma dos coeficientes atribuídos pela Comissão de Valores a cada um dos equipamentos urbanos relacionados na referida Tabela, adicionando ao resultado o coeficiente ... 1,00.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI Nº 14882/90-3

§ 2º - Para logradouro ou trechos de logradouro sem equipamentos urbanos será aplicado o fator de valorização unitário igual a 1,00).

Art. 7º - A influência da topografia, superfície e acessibilidade no cálculo do valor venal de terrenos se fará através da aplicação dos fatores constantes das Tabelas IV, V e VI respectivamente, anexas a esta Lei.

Parágrafo Único - Os fatores objeto deste artigo serão aplicados, no que couberem, simultaneamente.

Art. 8º - A influência de testada será considerada desde a metade até o dobro da testada de referência do Município, de conformidade com a seguinte fórmula:

$$\cdot \text{Ft} = (\text{T}/\text{Tr})^{0,25}$$

onde,

- Ft = Fator Testada
- T = Testada Principal
- Tr = Testada de Referência

§ 1º - Fixa-se em 10,00m a Testada de Referência de terrenos situados no perímetro urbano e de expansão urbana do Município.

§ 2º - Para Testadas principais (T) menor que 5,00m inclusive, o Fator Testada (Ft) será igual a 0,841.

§ 3º - Para Testadas principais (T) maior ou igual a 20,00m, o Fator Testada (Ft) será igual a 1,189.

Art. 9º - A influência da profundidade será considerada a partir da profundidade equivalente do lote padrão do Município até o seu dobro, de conformidade com a seguinte fórmula:

$$\cdot \text{Fp} = (25,00/\text{Pe})^{0,5}$$

onde,

.../

**Praça Pedro Feu Rosa nº 1 - Tel.: 251-1322 - Serra - Sede - ES**



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI Nº 1482/90-4

- . Fp = Fator Profundidade
- . Pe = Profundidade equivalente obtido dividindo-se a área do terreno pela testada principal.

§ 1º - Fixa-se em 25,00m (vinte e cinco metros) a profundidade equivalente ao lote padrão do Município.

§ 2º - Para profundidades equivalentes (Pe) até 25,00m inclusive, o Fator Profundidade (Fp) será igual a 1,00.

§ 3º - Para profundidades equivalentes (Pe) maior ou igual a 50,00m, o Fator Profundidade (Fp) será igual a 0,707.

Art. 10 - Na determinação da profundidade equivalente (Pe) de terrenos situados em esquinas será considerada.

I - A testada que corresponder a frente principal do imóvel, quando construído.

II - A testada que corresponder à sua frente indicada no título de propriedade ou, na sua falta, a frente que corresponder ao maior valor unitário de terreno, quando não construído.

Art. 11 - 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. 12 - As glebas brutas serão avaliadas aplicando-se aos valores da Planta Genérica de Valores para cujo(s) logradouro(s) faz(em) frente, os fatores da Tabela VII, anexas a presente Lei.

Art. 13 - 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 Permanente de ... /



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI Nº 1482/90-5

Avaliação da Prefeitura do Município da Serra.

DA AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Art. 14 - O valor venal das edificações será obtido através do produ  
to de sua área construída total pelo valor unitário de re  
produção da construção aplicando-se ainda o fator de corre  
ção constantes das Tabelas IX e X anexas a esta Lei.

Art. 15 - O imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autôno  
ma, segundo o registro imobiliário, terá tantos lançamentos  
quants forem essas unidades, rateando-se o valor venal do  
terreno pelo processo da fração ideal conforme a : seguinte  
fórmula:

$$\cdot F_i = S_1 / S_2$$

onde,

- .  $F_i$  = Coeficiente de Fração Ideal
- .  $S_1$  = Área da Unidade
- .  $S_2$  = Área Total do Prédio

Art. 16 - O imóvel construído que abrigue mais de uma edificação te  
rá por valor venal o resultado do produto de sua área cons  
truída total pelo valor unitário do padrão predominante da  
construção, obtendo um único lançamento.

Art. 17 - A área construída total (bruta) será obtida através da medi  
ção dos contornos externos das paredes ou pilares, computa  
das as superfícies denominadas dependências em geral e "ter  
raços", cobertos ou descobertos, de cada pavimento.

Parágrafo Único - As piscinas serão consideradas como área construí  
da, e serão incorporadas na área de construção principal do  
imóvel.

.../



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI Nº 1482/90-6

Art. 18 - O valor unitário de construção será obtido pelo enquadramento das edificações em um dos tipos de construção constante da Tabela VIII anexa a esta Lei, aplicando-se sobre o valor unitário, o Fator Categoria (Fcat).

§ 1º - O Fator Categoria (Fcat) de que trata este artigo será obtido pela soma dos pontos constantes da Tabela XI anexa a esta Lei, dividindo-se o total de pontos obtido por 100 (cem), conforme a seguinte equação:

$$\cdot \text{Fcat} = \text{Sp}/100$$

onde,

. Fcat = Fator categoria

. Sp = Soma de Pontos da Construção (Tabela XI)

§ 2º - Para a determinação do tipo de construção será considerada a destinação original independente de sua utilização atual.

Art. 19 - Nos casos singulares de edificações particularmente valorizadas quando da aplicação da metodologia ora estabelecida, possa conduzir, à juízo da Prefeitura Municipal, a tratamento fiscal injusto ou inadequado, poderá ser adotado processo de avaliação mais recomendado, à critério da repartição competente.

Art. 20 - Os fatores de correção objeto do Art. 14 serão aplicados simultaneamente, no que couberem, ao valor unitário básico da edificação.

Art. 21 - Para apuração do ITBI será considerado o valor venal em 01/01/91, atualizado sempre monetariamente na data da transação.

Art. 22 - Fica o Poder Executivo autorizado a baixar Instruções ou Regulamentações eventualmente necessárias à aplicação da presente Lei.

.../

*M*  
Praça Pedro Feu Rosa nº 1 - Tel.: 251-1322 - Serra - Sede - ES

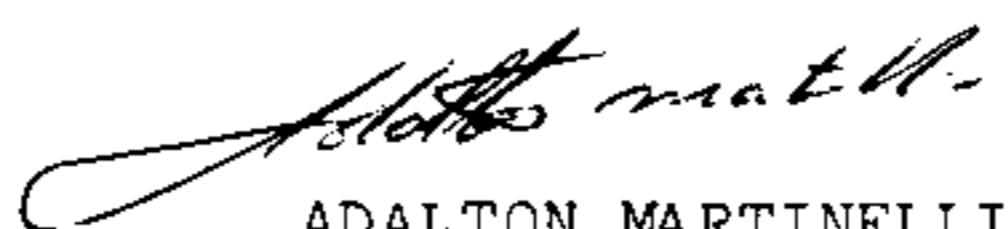


**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

LEI Nº 1482/90-7

Art. 23 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e terá eficácia a partir de 1º de janeiro de 1991, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA, 24 de dezembro de 1990.



ADALTON MARTINELLI

Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**T A B E L A 1**

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO -

CÓDIGO ZV	CÓDIGO V.M <sup>2</sup>	VALOR BÁSICO (Cr\$)	CÓDIGO ZV	CÓDIGO V.M <sup>2</sup>	VALOR BÁSICO (Cr\$)
001	69	2.630,00	026	36	790,00
002	60	1.840,00	027	16	440,00
003	50	1.310,00	028	08	300,00
004	54	1.430,00	029	19	520,00
005	49	1.260,00	030	10	350,00
006	64	2.100,00	031	08	300,00
007	58	1.580,00	032	59	1.690,00
008	45	1.050,00	033	41	920,00
009	16	440,00	034	27	620,00
010	19	520,00	035	51	1.320,00
011	24	590,00	036	59	1.690,00
012	34	740,00	037	10	350,00
013	16	440,00	038	46	1.100,00
014	33	710,00	039	18	500,00
015	27	620,00	040	10	350,00
016	42	940,00	041	08	300,00
017	24	590,00	042	04	210,00
018	30	670,00	043	12	380,00
019	16	440,00	044	66	2.300,00
020	38	830,00	045	31	680,00
021	12	380,00	046	48	1.250,00
022	34	740,00	047	53	1.380,00
023	15	430,00	048	08	300,00
024	23	570,00	049	63	2.000,00
025	11	360,00	050	69	2.630,00



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**T A B E L A 1**

**VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO**  
**- VALOR UNITÁRIO BÁSICO -**

CÓDIGO ZV	CÓDIGO V.M <sup>2</sup>	VALOR BÁSICO (Cr\$)	CÓDIGO ZV	CÓDIGO V.M <sup>2</sup>	VALOR BÁSICO (Cr\$)
051	66	2.300,00	076	21	540,00
052	53	1.380,00	077	16	440,00
053	35	770,00	078	36	790,00
054	09	310,00	079	54	1.430,00
055	33	710,00	080	67	2.310,00
056	12	380,00	081	45	1.050,00
057	26	610,00	082	56	1.540,00
058	21	540,00	083	41	920,00
059	18	500,00	084	27	620,00
060	65	2.120,00	085	20	530,00
061	49	1.260,00	086	18	500,00
062	20	530,00	087	41	920,00
063	49	1.260,00	088	13	400,00
064	26	610,00	089	56	1.540,00
065	43	1.000,00	090	63	2.000,00
066	35	770,00	091	59	1.690,00
067	26	610,00	092	01	50,00
068	40	890,00	093	18	500,00
069	12	380,00	094	35	770,00
070	09	310,00	095	27	620,00
071	15	430,00	096	54	1.430,00
072	09	310,00	097	17	460,00
073	08	300,00	098	10	350,00
074	40	890,00	099	25	600,00
075	31	680,00	100	61	1.850,00



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**T A B E L A 1**

VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

- VALOR UNITÁRIO BÁSICO -

CÓDIGO ZV	CÓDIGO V.M <sup>2</sup>	VALOR BÁSICO (Cr\$)	CÓDIGO ZV	CÓDIGO V.M <sup>2</sup>	VALOR BÁSICO (Cr\$)
101	23	570,00	126	37	800,00
102	15	430,00	127	17	460,00
103	69	2.630,00	128	21	540,00
104	62	1.870,00	129	28	630,00
105	45	1.050,00	130	56	1.540,00
106	72	3.420,00	131	57	1.560,00
107	23	570,00	132	27	620,00
108	58	1.580,00	133	39	860,00
109	51	1.320,00	134	47	1.110,00
110	51	1.320,00	135	53	1.380,00
111	28	630,00	136	59	1.690,00
112	09	310,00	137	45	1.050,00
113	08	300,00	138	58	1.580,00
114	43	1.000,00	139	60	1.840,00
115	34	740,00	140	27	620,00
116	20	530,00	141	47	1.110,00
117	30	670,00	142	31	680,00
118	73	3.680,00	143	36	790,00
119	16	440,00	144	16	440,00
120	60	1.840,00	145	68	2.590,00
121	69	2.630,00	146	58	1.580,00
122	50	1.310,00	147	69	2.630,00
123	60	1.840,00	148	43	1.000,00
124	52	1.340,00	149	40	890,00
125	45	1.050,00	150	25	600,00



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**T A B E L A 1**

**VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO**  
**- VALOR UNITÁRIO BÁSICO -**

CÓDIGO ZV	CÓDIGO V.M <sup>2</sup>	VALOR BÁSICO (Cr\$)	CÓDIGO ZV	CÓDIGO V.M <sup>2</sup>	VALOR BÁSICO (Cr\$)
151	17	460,00	176	20	530,00
152	58	1.580,00	177	51	1.320,00
153	12	380,00	178	71	3.160,00
154	16	440,00	179	27	620,00
155	24	590,00	180	01	50,00
156	20	530,00	181	12	380,00
157	38	830,00			
158	20	530,00			
159	37	800,00			
160	31	680,00			
161	38	830,00			
162	20	530,00			
163	14	420,00			
164	20	530,00			
165	29	640,00			
166	31	680,00			
167	18	500,00			
168	11	360,00			
169	28	630,00			
170	36	790,00			
171	39	860,00			
172	32	700,00			
173	28	630,00			
174	13	400,00			
175	43	1.000,00			



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

**T A B E L A    II**

## **FATOR SITUAÇÃO NA QUADRA**

Terrenos em Meio de Quadra	Fq = 1,00
Terrenos Encravados ou de Fundos	Fq = 0,80
Terrenos em Esquina ou com Frentes Múltiplas	Fq = 1,15

Praca Pedro Feu Rosa n.º 1 - Tel.: 251-1322 - Serra - Sede - ES



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

T A B E L A III

FATOR EQUIPAMENTOS URBANOS

- VALORIZANTES -

Sem Equipamentos	-	1,00
Água	15%	0,15
Esgoto Sanitário	10%	0,10
Iluminação Pública	5%	0,05
Energia Elétrica	15%	0,15
Guias Sarjetas	10%	0,10
Pavimentação	30%	0,30
Telefone	5%	0,05

O Fator Equipamentos Urbanos será apurado pela somatória dos coeficientes indicados nesta, somando-se ao resultado, o coeficiente 1,00.



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**T A B E L A IV**

**FATOR TOPOGRAFIA**

---

Normal	Cód. 1	Fd = 1,00
Aclive	Cód. 2	Fd = 0,90
Declive	Cód. 3	Fd = 0,90
Irregular	Cód. 4	Fd = 0,90
Morro	Cód. 5	Fd = 0,50
Parte em Morro	Cód. 6	Fd = 0,70

---



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**T A B E L A V**

**FATOR PODOLOGIA**

---

Terreno Seco	Cód. 0	Fs = 1,00
Terreno Brejoso ou Pantanoso	Cód. 1	Fs = 0,60
Terreno Inundável	Cód. 2	Fs = 0,70

---



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**T A B E L A VI**

**FATOR ACESSO**

---

Condução Difícil	Cód. 0	Fa = 1,00
Condução Próxima	Cód. 1	Fa = 1,02
Acesso Direto	Cód. 2	Fa = 1,05

---



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

T A B E L A VII

FATORES DE GLEBA (F )

FAIXA DE ÁREA DE TERRENO (M <sup>2</sup> )	FATOR
10.001 a 20.000	0,80
20.001 a 24.000	0,79
24.001 a 28.000	0,78
28.001 a 32.000	0,77
32.001 a 36.000	0,76
36.001 a 40.000	0,75
40.001 a 44.000	0,74
44.001 a 48.000	0,73
48.001 a 52.000	0,72
52.001 a 56.000	0,71
56.001 a 60.000	0,70
60.001 a 70.000	0,69
70.001 a 80.000	0,68
80.001 a 90.000	0,67
90.001 a 100.000	0,66
100.001 a 120.000	0,65
120.001 a 140.000	0,64
140.001 a 160.000	0,63
160.001 a 180.000	0,62
180.001 a 200.000	0,61



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

T A B E L A VII

FATORES DE GLEBA (F )

FAIXA DE ÁREA DE TERRENO (M <sup>2</sup> )	FATOR
200.001 a 250.000	0,60
250.001 a 300.000	0,59
300.001 a 350.000	0,58
350.001 a 400.000	0,56
400.001 a 450.000	0,54
450.001 a 500.000	0,52
500.001 ou mais	0,50



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

T A B E L A VIII

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE CONSTRUÇÃO POR TIPO

TIPO	VALOR BÁSICO DE M <sup>2</sup> CONSTRUÇÃO (Cr\$)
Casa/Sobrado	18.000,00
Apartamento	18.900,00
Telheiro	7.200,00
Galpão	13.700,00
Indústria	17.900,00
Loja	20.900,00
Especial	21.600,00



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**T A B E L A   I X**

**SUB-TIPOS**

TIPO/POSIÇÃO	FRENTE		FUNDOS
	ALINHADA	RECUADA	
Casa Isolada	0,90	1,00	0,80
Casa Geminada	0,70	0,80	0,60
Casa Superposta	0,80	0,90	0,70
Casa Conjugada	0,80	0,90	0,70
Apartamento	1,00	1,00	0,90



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**T A B E L A X**

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

---

Novo/Ótimo .....	1,00
Bom .....	0,90
Regular .....	0,80
Mau .....	0,60

---

**T A B E L A XI**

**FONTEIS POR TIPO DE CONSTRUÇÃO**

	CASCA/ SERRADO	APARTE MENTO	TELHADO	GALVÃO	INDÚSTRIA	LOJA	ESPECIAL
<b>FORRO</b>							
Inexistente	0	0	0	0	0	0	0
Madeira	2	3	2	4	4	2	3
Estuque	3	3	3	4	3	2	3
Laje	8	5	3	5	5	3	3
Chapas	10	5	3	5	3	3	3
<b>COBERTURA</b>							
Palha/Zinco/Cav.	1	0	4	3	0	0	0
Fibrocimento	5	5	20	11	10	3	3
Telha	10	10	15	9	8	3	3
Laje	8	8	28	13	11	4	1
Especial	12	12	35	16	12	4	3
<b>INST. SANITÁRIA</b>							
Inexistente	0	0	0	0	0	0	0
Externa	2	2	1	1	1	1	1
Interna Simples	5	5	1	1	1	1	1

ESTADO DO ESTADO SANTO

MUNICÍPAL DA SERRA



**T A B E L A XI**

6

PONTOS POR TIPO DE CONSTRUÇÃO

	CASA/ SOBRADO	APARTA MENTO	TELHEIRO	GALPÃO	INDÚS TRIA	LOJA	ESPECIAL
<b>REVESTIMENTO EXTERNO</b>							
S/Revestimento	0	0	0	0	0	0	0
Emboço/Reboco	5	5	0	9	8	20	16
Óleo	15	15	0	15	11	23	18
Caiação	10	10	0	12	10	21	20
Madeira	18	18	0	19	12	26	22
Cerâmica	18	18	0	19	13	27	23
Especial	20	20	0	20	14	28	26
<b>PISOS</b>							
Terra Batida	0	0	0	0	0	0	0
Cimento	3	3	10	14	12	20	10
Cer./Mosaico	8	10	20	18	16	25	20
Tábuas	4	7	15	16	14	25	19
Taco	8	10	20	18	15	25	20
Mat./Plástico	10	12	27	19	16	26	20
Especial	12	15	29	20	17	27	22

PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA



T A B E L A X I

PCNTOS FOR TIFO DE CONSTRUÇÃO

	CASA/ SOBRA DO	A.FARTA MENTO	TELHETO	GALPÃO	INDÚS TRIA	LOJA	ESPECIAL
Int./Completa	10	10	2	2	1	2	2
+ de 1 Completa	15	15	2	2	2	2	2
ESTRUTURA							
Concreto	20	23	12	30	36	24	28
Alvenaria	15	15	8	20	30	20	25
Madeira	5	12	4	10	20	10	15
Metálica	22	24	12	33	42	26	29
INST. ELÉTRICA							
Inexistente	0	0	0	0	0	0	0
Aparente	6	6	9	3	6	7	10
Embutida	9	9	19	4	8	10	15

PROJETO FEDRO FEU ROSA N° 1 - Tel. 251-1322 - Serra - Sede - ES

