



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

**GABINETE DO PREFEITO****MENSAGEM COMPLEMENTAR Nº 013/2025.**

Linhares-ES, 16 de dezembro de 2025.

Excelentíssimo Senhor Presidente e Nobres Vereadores,

Submeto à elevada apreciação desta Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei Complementar que aprova a Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Linhares, fixando a base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e estabelecendo os respectivos critérios e alíquotas aplicáveis.

A exigência legal de aprovação da Planta Genérica de Valores decorre do disposto no Código Tributário Nacional (CTN). O art. 33 do CTN prevê que a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado, ao passo que o art. 97, inciso IV, disciplina que somente a lei pode estabelecer a fixação de alíquota do tributo e da sua base de cálculo.

Na legislação local, o IPTU é regulamentado pelo artigo 79 e seguintes do Código Tributário Municipal (CTM), Lei nº 2.662, de 29 de dezembro de 2006, que previu que a base de cálculo do imposto é o valor venal determinado pela PGV e instituiu as alíquotas aplicáveis.

Embora houvesse previsão no CTM desde 2006, o Município de Linhares não possuía PGV aprovada por lei, violando a iterativa jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que é no sentido da obrigatoriedade da publicação oficial da planta de valores imobiliários<sup>1</sup>, tendo em vista conter dados indispensáveis à apuração da base de cálculo do imposto.

Somente após o início da gestão e mediante a análise de requerimentos administrativos, o acesso institucional aos sistemas internos, ao cadastro imobiliário e à documentação fiscal é que se tornou possível constatar a ausência de PGV e a existência de estudos nesse sentido, pois o fato gerador e lançamento do IPTU 2025 se deram em 1º de janeiro de 2025, mesmo dia da posse da atual gestão.

<sup>1</sup> (STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 1585479 SP 2016/0042094-2, Relator.: Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Data de Julgamento: 04/08/2016, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 12/08/2016)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES**

Desde então, temos atuado de forma responsável e diligente para garantir a conformidade legal, a segurança jurídica e a necessária transparência na gestão tributária municipal.

A instituição, previsão e efetiva arrecadação de todos os tributos da competência constitucional do ente da Federação constituem requisitos essenciais da responsabilidade da gestão fiscal, nos termos do art. 11 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Some-se a isso o fato de que a manutenção de parâmetros de cálculo em desconformidade com a legislação vigente expõe o Município a questionamentos administrativos e judiciais, a responsabilizações e determinações pelos órgãos de controle externo.

A presente proposta, portanto, representa medida de correção necessária e inadiável.

Em 2021, o Município de Linhares celebrou um contrato com empresa especializada na prestação de serviços de modernização da administração tributária municipal através da cobertura, geração ortográfica, cartografia digital, além de monitoramento e atualização do cadastro mobiliário, junto com a elaboração da planta genérica de valores.

Na época, foi realizado um Censo Imobiliário em 2022, conforme notícias disponíveis nos canais oficiais da Prefeitura Municipal e outros meios de comunicação<sup>23</sup>. Foi anunciado que “o Censo Imobiliário, que é um estudo inédito em Linhares, vai percorrer 25 bairros da sede do Município e depois seguirá para os distritos localizados no interior”<sup>4</sup> tais como São José, Linhares V<sup>5</sup>, Conjunto Juparanã<sup>6</sup>, Conceição<sup>7</sup>, dentre outros.”

<sup>2</sup> Linhares inicia censo imobiliário inédito nesta terça-feira (8). O objetivo é fortalecer o planejamento estratégico e a gestão pública por meio da implantação de um Sistema de informações geográficas – Disponível em < <https://sitedelinhares.com.br/noticias/geral/linhares-inicia-censo-imobiliario-nesta-terca-feira-8> > . Acesso em 11 dez 2025.

<sup>3</sup> Censo Imobiliário é feito pela primeira vez em Linhares. Disponível em < <https://g1.globo.com/es/espírito-santo/videos-es1-regional/video/censo-imobiliario-e-feito-pela-primeira-vez-em-linhares-10281577.ghtml> > Publicado há 03 anos. Acesso em 11 dez 2025.

<sup>4</sup> Censo Imobiliário: equipes começam a visitar domicílios do bairro São José nesta segunda-feira (14). Disponível em < <https://linhares.es.gov.br/2022/02/14/censo-imobiliario-equipes-comecam-a-visitar-domicilios-do-bairro-sao-jose-nesta-segunda-feira-14/> > Acesso em 11 dez 2025.

<sup>5</sup> Censo Imobiliário chega ao bairro Linhares V nesta sexta-feira (18) Disponível em < <https://linhares.es.gov.br/2022/02/18/censo-imobiliario-chega-ao-bairro-linhares-v-nesta-sexta-feira-18/> > Acesso em 11 dez 2025.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES**

Fruto desse trabalho, em 2022, foi concluída e entregue pela empresa contratada uma Planta Genérica de Valores elaborada conforme as exigências técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) NBR 14.653-2, que trata da avaliação de bens e deve ser observada, no que couber, quando se tratar de avaliações em massa e as recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias (IBAPE), devidamente assinada por um responsável técnico. No entanto, a mesma não foi encaminhada à Câmara Legislativa na época.

Trata-se de um estudo complexo, decorrente de um plano de trabalho que envolveu ampla pesquisa de valores imobiliários — incluindo anúncios, dados de imobiliárias e corretoras —, a definição de Zonas Homogêneas e a atuação de uma Comissão de Valores.

Embora datada de 2022, a PGV permanece plenamente válida, pois está dentro do prazo previsto no art. 18 da Portaria 3.242/2022, do Ministério do Desenvolvimento Regional, que recomenda que o ciclo de avaliação dos imóveis seja de, no máximo, 4 (quatro) anos.

Ademais, constitui o único documento tecnicamente confiável e disponível para que a atual gestão possa regularizar a base de cálculo do IPTU, assegurando condições para um lançamento tributário seguro, juridicamente amparado e aderente aos valores de mercado.

Nos termos do projeto, o Valor Venal do Imóvel (VVI) será obtido pela soma do Valor Venal do Terreno (VVT) e do Valor Venal da Edificação (VVE).

Outrossim, o presente Projeto de Lei Complementar incorpora a tese fixada pelo Supremo Tribunal Federal (STF)<sup>6</sup>, segundo a qual, é constitucional a lei municipal que delega ao Poder Executivo a avaliação individualizada de imóvel novo não previsto na Planta Genérica de Valores, desde que os critérios técnicos de avaliação estejam definidos em lei e seja assegurado ao contribuinte o direito ao contraditório e à ampla defesa — condições integralmente observadas nesta proposta.

<sup>6</sup> Censo Imobiliário chega ao bairro Conjunto Juparanã – Notícias de Linhares Disponível em <<https://capixabanews.com.br/censo-imobiliario-chega-ao-bairro-conjunto-juparana-noticias-de-linhares/>> Acesso em 11 dez 2025.

<sup>7</sup> Censo Imobiliário chega ao bairro Conceição nesta quinta (5). Disponível em <<https://linhares.es.gov.br/2022/05/04/censo-imobiliario-chega-ao-bairro-conceicao-nesta-quinta-5/>>. Acesso em 11 dez 2025.

<sup>8</sup> STF - ARE: 1245097 PR, Relator.: ROBERTO BARROSO, Data de Julgamento: 05/06/2023, Tribunal Pleno, Data de Publicação: PROCESSO ELETRÔNICO DJE-s/n DIVULG 26-07-2023 PUBLIC 27-07-2023

**PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES**

O Projeto incorpora também a recente alteração introduzida pela Reforma Tributária (Emenda Constitucional nº 132/2023), que modificou o art. 156, §1º, inciso III, da Constituição Federal, autorizando o Poder Executivo, a atualizar a base de cálculo do IPTU, desde que observados os critérios objetivos previamente fixados, conforme previsto neste projeto de lei complementar e nas orientações da Nota Técnica do Conselho Técnico das Administrações Tributárias Municipais (CTAT) Nº10/2025 sobre “Atualização da PVG por ato do Executivo: limites, fundamentos e procedimentos”, publicada pela Confederação Nacional de Municípios (CNM), produzida em Outubro de 2025.

A referida Nota Técnica (páginas 6-7 e 14) ao tratar das alterações introduzidas pela Reforma Tributária explicou que:

Acrescente-se que essa bem-vinda mudança vem no bojo de uma alteração ainda muito maior e que já está em curso: a tributação sobre o consumo tal como a conhecemos nos últimos 60 anos está dando lugar a outro modelo, que vai ser paulatinamente implantado e que terá efeitos ainda não totalmente conhecidos nas finanças públicas.

Nesse novo desenho, a tributação imobiliária será no futuro próximo o único espaço onde os Municípios poderão de fato exercer suas competências tributárias plenas. Afora isso, é primordial que os gestores municipais de fato percebam a importância da correta gestão do território municipal, incluindo aí a sua tributação adequada.

Enfim, caminha-se a passos largos para a integração de cadastros e procedimentos, num movimento que já foi sinalizado no texto constitucional<sup>2</sup> para a necessidade de uma maior sinergia entre as diversas administrações fazendárias, o que nos dias presentes se faz sentir, por exemplo, na obrigatoriedade do ingresso no Sistema Integrado de Gestão Territorial (Sinter)<sup>3</sup> e da adoção do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), conforme previsto no art. 59 da Lei Complementar 214/2025. O § 2º chama especialmente atenção para essa nova realidade: “As informações cadastrais terão integração, sincronização, cooperação e compartilhamento obrigatório e tempestivo em ambiente nacional dedados entre as administrações tributárias federal, estaduais, distrital e municipais”.

Considerando-se todos os fatores elencados, é importante que os Municípios tenham em mente que devem estudar cuidadosamente seu cenário particular, e junto com seus técnicos, desenvolver estratégias, não só trazer a base de cálculo do IPTU a patamares atuais, mas de forma a preservar os princípios da legalidade e da transparência.

Precisa-se destacar que a Planta de Valores Genéricos não é apenas uma tabela de preços. É um conjunto de documentos técnicos que, formalizados por meio de uma lei municipal, estabelecem os critérios para a apuração do valor venal dos imóveis. Uma vez feita a nova PVG, é importante que o Município estude maneiras de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES**

atualizar sua base de cálculo de forma gradual, principalmente nos casos em que os valores atuais estejam extremamente defasados, a fim de que a transição seja clara e acima de tudo dialogada com a sociedade. Recomendam-se estudos que envolvam a redução de alíquotas (especialmente se essas estiverem sendo cobradas acima de um dígito), descontos decrescentes ou diferenciados por áreas na base de cálculo no tempo, limitações no crescimento da PVG até determinado teto, entre outros mecanismos.

(...)

Se analisarmos que o prazo para adesão ao Sinter já está correndo – devendo ser feita até janeiro de 2026 para Estados e capitais, e até janeiro de 2027 para as demais Administrações Tributárias –, urge que os gestores promovam a atualização de seus cadastros e a valoração dos imóveis de seus territórios

É de conhecimento público que, ao longo dos últimos anos, Linhares vivenciou expressiva transformação urbana e forte valorização imobiliária, sem que a base de cálculo do IPTU acompanhasse tais mudanças, permanecendo defasada e em desconformidade com a Portaria 3.242/2022, do Ministério do Desenvolvimento Regional e normas tributárias acima citadas.

Em consonância com a Nota Técnica, o projeto adota uma transição moderada para proteger o contribuinte, com alíquotas reduzidas no primeiro exercício e escalonamento progressivo até atingir a alíquota plena prevista nesta Lei. Assim, institui-se um período de transição de seis exercícios, garantindo ajustes graduais e evitando ônus excessivo ao contribuinte.

Nos termos do art. 32 do Código Tributário Nacional, o fato gerador do IPTU decorre da propriedade, domínio útil ou posse de bem imóvel, cabendo ao legislador municipal definir o momento específico de sua ocorrência.

Ainda que, em regra, muitos municípios considerem ocorrido o fato gerador em 1º de janeiro, não há vedação para disposição em contrário, desde que respeitados os princípios tributários. Por essa razão, excepcionalmente no exercício de 2026, o fato gerador e o lançamento do IPTU ocorrerão em 1º de abril de 2026, garantindo integral observância às anterioridades anual e nonagesimal previstas no art. 150, III, “b” e “c” da Constituição Federal, reforçando a previsibilidade, a transparência e a proteção dos direitos do contribuinte.

A aprovação da PGV ainda em 2025 é indispensável para assegurar o cumprimento da anterioridade anual para o lançamento do IPTU 2026. Embora a fixação da base de cálculo seja, por expressa previsão constitucional, exceção à anterioridade nonagesimal, a atual

**PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES**

gestão, por prudência e em absoluto respeito ao contribuinte, observará também o prazo mínimo de 90 dias, evitando qualquer surpresa e reforçando a segurança jurídica do processo.

Caso o projeto não seja aprovado em tempo hábil, o Município amargará uma perda estimada de mais de R\$ 20 milhões referente à arrecadação do IPTU de 2026, que comprometerá a manutenção e a continuidade de serviços públicos essenciais.

Como toda atualização realizada em larga escala, a implementação da PGV pode apresentar pequenas variações ou inconsistências pontuais, tanto para mais quanto para menos, decorrentes do próprio volume e complexidade do cadastro imobiliário municipal e do intervalo entre a pesquisa de mercado, a consolidação dos valores e a aprovação da PGV, período em que o mercado naturalmente oscila. No entanto, tais situações constituem parte natural do processo de aperfeiçoamento do cadastro imobiliário e não representam qualquer impedimento para a instituição da PGV.

Esse também é o entendimento do STJ<sup>9</sup>, segundo o qual, após a divulgação da nova planta de valores venais e da atualização dela advinda, aí sim os administrados podem recorrer administrativa e judicialmente do lançamento.

Há de se afirmar ainda que sua instituição é harmônica com a prática consolidada no Estado do Espírito Santo por muitos municípios, tais como:

- Vitória/ES, Lei nº 4476/ 1997.
- Vila Velha/ ES, Lei nº 3.871/2001
- Serra/ ES, Lei nº 2468/2001.
- Cariacica/ ES, Lei Complementar nº 113/2021
- Viana/ ES, Lei nº 3.135/ 2020.
- Aracruz/ ES, Lei nº 4.564, de 27/12/2022.
- Cachoeiro de Itapemirim/ ES, Lei nº 7.853/ 2020
- São Mateus/ ES, Lei Complementar nº 142/2022
- Guarapari/ ES. Lei Complementar nº 164/2025
- Venda Nova Do Imigrante/ ES, Lei nº 1.694/2025
- Barra De São Francisco/ ES, Lei Complementar nº 98/2023
- Nova Venécia/ ES, Lei nº 3650/2022.

<sup>9</sup>(TJ-ES - APELAÇÃO CÍVEL: 0009269-66 .2013.8.08.0048, Relator.: EWERTON SCHWAB PINTO JUNIOR, 1ª Câmara Cível) REsp n. 1.095.955/SC, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 10/8/2010, DJe de 10/9/2010.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

Linhares não pode permanecer como exceção e a aprovação deste projeto representa, portanto, a correção de uma lacuna normativa, instituindo pela primeira vez uma Planta Genérica de Valores devidamente aprovada por lei, estabelecendo parâmetros técnicos e jurídicos claros para a avaliação dos imóveis, assegurando transparência, previsibilidade e segurança jurídica à arrecadação municipal, em estrita observância ao princípio da legalidade tributária.

Diante do exposto, da relevância da matéria e da necessidade de adequação imediata à legislação tributária nacional e às normas constitucionais vigentes, solicito a Vossa Excelência e Dignos Pares apreciarem e aprovarem o presente Projeto de Lei Complementar, dando-lhe a **tramitação de urgência** prevista na Lei Orgânica Municipal para **aprovação ainda neste exercício financeiro.**

Ao ensejo, reitero meus protestos de grande estima e elevada consideração.

Atenciosamente,

**LUCAS SCARAMUSSA**  
Prefeito do Município de Linhares



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 013, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2025**

Institui a Planta Genérica de Valores de Terrenos e a Tabela de Preços de Construção de Imóveis, para determinação do Valor Venal, base de cálculo do IPTU e dá outras providências.

**CAPÍTULO I****DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES**

**Art. 1º** Fica aprovada a fixação da base de Cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, por meio da instituição da Planta Genérica de Valores – PGV, conforme mapas – ANEXO I, dos imóveis situados na zona urbana e de expansão urbana do Município de Linhares – ES, constituído pelas tabelas constantes no ANEXO II desta Lei:

- a) Tabela I – Tabelas de Fatores de Valorização ou Depreciação de Terreno;
- b) Tabela II – Fator de Gleba;
- 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.

**Seção I****Base de Cálculo**

**Art. 2º** A base de cálculo do imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU é o Valor Venal do Imóvel – VVI.

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.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

**Art. 3º** 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 Linhares 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 II

### 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 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:

$$VVT = A_T * V_{BT} * F_{MP} * F_S * F_N * F_P * F_D * F_G * F_I$$

Onde:

VVT = Valor Venal do Terreno;  
A<sub>T</sub> = Área do Terreno;  
V<sub>BT</sub> = Valor Básico do Metro Quadrado do Terreno;  
F<sub>MP</sub> = Fator Melhoramentos Públicos;  
F<sub>S</sub> = Fator de Solo;  
F<sub>N</sub> = Fator de Nível;  
F<sub>P</sub> = Fator de Posição;  
F<sub>D</sub> = Fator de Divisória;  
F<sub>G</sub> = Fator Gleba;  
F<sub>I</sub> = Fração Ideal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

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. 5º** São expressos em reais os valores unitários básicos de metro quadrado de terrenos correspondentes às Zonas de Valorização – ZV definidas pela Comissão de Valores Imobiliários – COMAVI, e respectivos códigos de valores constantes da Planta Genérica de Valores de Terrenos - PGV, conforme Tabela I do ANEXO I desta Lei.

**Art. 6º** 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 I do ANEXO II desta Lei.

**Art. 7º** A influência dos melhoramentos públicos, do nível, posição, solo, divisória e dimensão da gleba no cálculo do Valor Venal de Terrenos se fará através da aplicação dos fatores constantes das Tabelas I e II, do ANEXO II desta Lei.

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

**Art. 8º** O valor unitário em metro quadrado de terreno de que trata a Tabela I do ANEXO II, será valorizado em função da quantidade de equipamentos urbanos existentes no logradouro ou trecho de logradouro, aplicando-se, para tanto, o Fator de Melhoramentos Públicos - FMP, estabelecido pela Tabela I, do ANEXO II, desta Lei.

§1º O Fator de Melhoramentos Públicos - FMP, de que trata a Tabela I, será obtido pela soma dos coeficientes atribuídos pela Comissão de Valores Imobiliários – COMAVI, a cada um dos equipamentos urbanos relacionados na referida tabela, adicionando ao resultado o coeficiente 1,00 (um).

§ 2º Para logradouro ou trecho de logradouro sem equipamentos urbanos será aplicado o Fator de Melhoramentos Públicos - FMP, unitário (igual a 1,00).

**Art. 9º** As glebas brutas serão avaliadas aplicando-se aos valores da Planta Genérica de Valores - PGV, para cujos logradouros fazem frente, os fatores de gleba da Tabela II do ANEXO II da presente Lei.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

Parágrafo único. Para efeito deste artigo será considerado gleba, terreno com área superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados).

**Art. 10.** 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 Valores Imobiliários – COMAVI a ser designada pelo Prefeito Municipal.

### Seção III

#### Da Avaliação das Edificações

**Art. 11.** O valor venal das edificações será obtido através do produto de sua área total construída pelo valor unitário do padrão da construção, aplicando-se simultaneamente ainda os fatores de correção das Tabelas III e V constantes do ANEXO II desta Lei, aplicando-se a fórmula:

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

Onde:

VVE = Valor Venal da Edificação;

A<sub>U</sub> = Área da Unidade;

V<sub>ET</sub> = Valor do Metro Quadrado da Edificação por Tipo;

CAT = Característica do Tipo da Edificação;

F<sub>C</sub> = Fator Conservação;

F<sub>ST</sub> = Fator Subtipo.

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

§ 2º A pontuação da Característica do Tipo de Edificação - CAT será determinada 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.

§ 3º O Fator Conservação - F<sub>C</sub>, 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 II.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES



§ 4º O Fator Subtipo -  $F_{ST}$ , consiste em um grau atribuído ao imóvel de acordo com o tipo, posição, situação da construção e fachada coletadas na data da atualização do cadastro imobiliário e será obtido através da Tabela V do ANEXO II.

**Art. 12.** 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 NB 140 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, conforme a seguinte fórmula:

$$F_I = \left( \frac{A_1}{A_2} \right)$$

Onde:

$F_I$  = Fração Ideal;

$A_1$  = Área da Unidade;

$A_2$  = Área Total Construída do Lote;

**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.

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

**Art. 14.** 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 V, constante do ANEXO II desta Lei.

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

II - O tipo/caracterização da construção será obtido em função das características construtivas, do acabamento predominante no imóvel e da coleta de dados na data da atualização do cadastro imobiliário.



#### PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

**Art. 15.** Os fatores de correção objeto do Artigo 11 serão aplicados, simultaneamente, no que couberem ao valor unitário básico da edificação.

**Art. 16.** É considerado imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado para efeito de incidência do imposto, a existência de:

- I - Imóveis com construção paralisada ou em construção até a data de sua ocupação;
- II - Imóveis em ruínas ou de qualquer modo inadequados à utilização de qualquer natureza temporária;
- III – Imóveis em demolição.

### CAPÍTULO II

#### DAS ALÍQUOTAS

**Art. 17.** A alíquota do Imposto Sobre a Propriedade Predial Urbana é de 0,20% (vinte centésimos por cento) e do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana é de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento);

**Art. 18.** 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 0,10% (dez centésimos por cento) e do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana é de 0,15% (quinze centésimos por cento) para o primeiro ano de vigência desta Lei;
- II - Imposto Sobre a Propriedade Predial Urbana é de 0,12% (doze centésimos por cento) e do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana é de 0,17% (dezessete centésimos por cento) para o segundo ano de vigência desta Lei;
- III - Imposto Sobre a Propriedade Predial Urbana é de 0,14% (quatorze centésimos por cento) e do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana é de 0,19% (dezenove centésimos por cento) para o terceiro ano de vigência desta Lei;



#### PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

IV - Imposto Sobre a Propriedade Predial Urbana é de 0,16% (dezesseis centésimos por cento) e do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana é de 0,21% (vinte e um centésimos por cento) para o quarto ano de vigência desta Lei;

V - Imposto Sobre a Propriedade Predial Urbana é de 0,18% (dezoito centésimos por cento) e do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana é de 0,23% (vinte e três centésimos por cento) a partir do quinto ano de vigência desta Lei;

VI - Imposto Sobre a Propriedade Predial Urbana é de 0,20% (vinte centésimos por cento) e do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana é de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) a partir do sexto 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.

### CAPÍTULO III

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 19.** 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. 20.** Poder-se-á adotar como valor venal o indicado pelo contribuinte, sempre que superior ao indicado pelo Cadastro Imobiliário.

**Art. 21.** Fica o Poder Executivo autorizado a proceder a avaliação individualizada, para fins de cobrança do IPTU, de imóvel novo não previsto na Planta Genérica de Valores, desde que obedecidos os critérios na legislação vigente e assegurado ao contribuinte o direito ao contraditório e à ampla defesa.

**Art. 22.** O contribuinte poderá impugnar o valor da base de cálculo do tributo mediante processo administrativo, observando-se o procedimento previsto no art. 282 da Lei Municipal nº 2.662, de 29 de dezembro de 2006 (Código Tributário Municipal), assegurados o contraditório, a ampla defesa e a transparência em todas as fases do lançamento.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

Parágrafo único. A impugnação deverá ser acompanhada de elementos técnicos ou documentais obtidos de dados provenientes de fontes confiáveis e verificáveis, tais como pesquisas de mercado imobiliário, registros públicos, inclusive dados de cartórios, cadastros municipais, bases de dados estaduais e federais, informações de órgãos setoriais de urbanização e construção civil, bem como o Observatório do Mercado Imobiliário – OMI, quando existente, laudos técnicos de avaliação, além de outras consultas diretas ao mercado local.

**Art. 23.** O Prefeito Municipal constituirá periodicamente, observado o prazo máximo do art. 18 da Portaria 3.242/2022, do Ministério do Desenvolvimento Regional ou outra norma que a substituir, uma Comissão de Valores Imobiliários – COMAVI, presidida por um representante da Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento, composta por, no máximo, 07 (sete) integrantes, sendo um presidente, e demais membros, servidores públicos, dentre os quais, um, obrigatoriamente, será engenheiro ou arquiteto, com a finalidade de revisar e atualizar a Planta Genérica de Valores Imobiliários - PGV, as zonas constantes do ANEXO I e as tabelas do ANEXO II, que vigorará a partir do exercício seguinte ao da sua publicação.

§ 1º O membro da comissão fará jus à gratificação que será paga pela efetiva participação do membro, na reunião da comissão ou grupo de trabalho.

§ 2º O membro participante da comissão ou grupo de trabalho que deixar de comparecer as pelo menos duas reuniões consecutivas ou não, perderá o direito à percepção da gratificação e será excluído da comissão.

§ 3º A gratificação será paga, mensalmente, no valor de 500 URML, pela efetiva participação do membro, comprovada mediante portaria designatória e assinatura de ata de reunião.

§ 4º Excepcionalmente, a Comissão de Valores Imobiliários – COMAVI será convocada em caráter especial, pelo tempo que se fizer necessário, para atuar como força-tarefa técnica, com a finalidade de acompanhar a implantação da PGV ou suas atualizações, realizar os ajustes técnicos indispensáveis, supervisionar as adequações de sistemas e cadastros e apoiar a integração operacional das informações essenciais à efetiva implementação dos novos valores venais no exercício subsequente.

**Art. 24.** A atualização da base de cálculo poderá ser realizada pelo Poder Executivo Municipal, mediante decreto, observada a metodologia e os critérios definidos nesta Lei Complementar, nos termos do art. 156, §1º, inciso III, da Constituição Federal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

§ 1º O processo de revisão e atualização da base de cálculo contará com o apoio técnico da Comissão de Valores Imobiliários – COMAVI, que deverá emitir relatório técnico conclusivo sobre atualização dos valores venais dos imóveis e eventuais atualizações propostas, sem prejuízo de contratação de empresa especializada para tal fim.

§ 2º A avaliação massiva dos imóveis observará a Metodologia de Avaliação de Bens prevista na ABNT NBR 14.653 aplicável à categoria do imóvel e os critérios estabelecidos na legislação em vigor.

§ 3º A apuração dos valores venais utilizará dados provenientes de fontes confiáveis e verificáveis, tais como pesquisas de mercado imobiliário, registros públicos, inclusive dados de cartórios, cadastros municipais, bases de dados estaduais e federais, informações de órgãos setoriais de urbanização e construção civil, bem como o Observatório do Mercado Imobiliário – OMI, quando existente, além de outras consultas diretas ao mercado local.

§ 4º A atualização da Planta de Valores Genéricos – PVG deverá respeitar periodicidade máxima de quatro anos, sem prejuízo das atualizações anuais permitidas pela legislação vigente.

§ 5º Entre as atualizações da PVG, a base de cálculo poderá ser corrigida por índice oficial de inflação, preferencialmente, IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, aplicando-se a variação acumulada do índice no período compreendido entre as atualizações.

§ 6º Os resultados da atualização da PVG, dispostos no Decreto Municipal, serão publicados no Diário Oficial e divulgados no sítio eletrônico oficial do Município, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias em relação à data de lançamento do imposto.

§ 7º Para a aplicação do previsto no caput deste artigo, o Decreto Municipal poderá disciplinar sobre aspectos técnicos essenciais, tais como valores unitários de referência, tipologias de edificação, critérios de projeto e zoneamento, atributos e variáveis de influência e características da amostra.

**Art. 25.** O Município poderá instituir o Observatório do Mercado Imobiliário, ou utilizar bases de dados já existentes, com a finalidade de monitorar o comportamento do mercado, dar suporte às avaliações, subsidiar revisões e atualizações periódicas da PVG e



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES**

aprimorar o cadastro imobiliário municipal, conforme previsão na Portaria 3.242/2022, do Ministério do Desenvolvimento Regional ou outra que vier a substituir.

**Art. 26.** 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, podendo ser atualizadas por decreto.

**Art. 27.** Fica o Poder Executivo autorizado a editar decreto, baixar portarias, instruções ou regulamentações, eventualmente, necessárias à aplicação da presente Lei.

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

**Art. 29.** Ficam revogados aos artigos 88, 89, 90, 91, 92, 93 e 94 da Lei n.º 2.662 de 29 de dezembro de 2006 e todas as disposições contrárias.

**Art. 30.** Excepcionalmente, para o exercício de 2026, considera-se ocorrido o fato gerador do IPTU em 1º de abril de 2026.

**Art. 31.** Fica alterado o Demonstrativo VII – Estimativa e Compensação da Renúncia de Receita da Lei de Diretrizes Orçamentária, Lei nº 4.306, de 18 de julho de 2025, conforme Anexo III da presente lei.

**Art. 32.** Fica o Poder Executivo autorizado a fazer as alterações no PPA, LDO e LOA vigente.

**Art. 33.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, observadas as anterioridades previstas no art. 150, inciso III, alíneas “b” e “c”, da Constituição Federal para a produção de efeitos quanto à cobrança de tributos.

Prefeitura Municipal de Linhares, Estado do Espírito Santo, aos dezesesseis dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e cinco.

**LUCAS SCARAMUSSA**  
Prefeito do Município de Linhares



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

### ANEXO I

**TABELA I – Zonas de Valores**

ZONAS PGV		
ZONA	VALOR DA ZONA	
01.01	R\$	826,78
01.02	R\$	729,03
01.03	R\$	649,22
01.04	R\$	691,64
01.05	R\$	1.012,00
01.06	R\$	742,97
01.07	R\$	549,51
01.08	R\$	520,00
02.01	R\$	1.730,00
02.02	R\$	962,33
02.03	R\$	980,43
02.04	R\$	800,00
02.05	R\$	935,27
03.01	R\$	555,17
04.01	R\$	620,00
04.02	R\$	560,00
04.03	R\$	380,00
04.04	R\$	321,23
04.05	R\$	349,65
04.06	R\$	355,78
04.07	R\$	720,00
04.08	R\$	644,00
04.09	R\$	642,40
04.10	R\$	580,00
04.11	R\$	420,00
05.01	R\$	790,00
05.02	R\$	642,40
05.03	R\$	499,42
05.04	R\$	549,76
05.05	R\$	299,25
05.06	R\$	310,76



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

05.07	R\$	476,79
05.08	R\$	575,51
05.09	R\$	420,00
05.10	R\$	610,00
06.01	R\$	762,67
06.02	R\$	799,05
06.03	R\$	585,71
06.04	R\$	154,21
06.05	R\$	710,60
06.07	R\$	493,36
06.08	R\$	720,64
06.09	R\$	1.730,00
06.10	R\$	780,00
07.01	R\$	490,00
07.02	R\$	380,00
07.03	R\$	299,17
07.04	R\$	209,42
07.05	R\$	309,49
07.06	R\$	255,20
07.07	R\$	305,79
07.08	R\$	405,77
07.09	R\$	253,44
07.10	R\$	479,63
07.11	R\$	508,14
07.12	R\$	391,85
08.01	R\$	490,00
08.02	R\$	1.077,62
08.03	R\$	550,11
08.04	R\$	511,99
08.05	R\$	648,91
09.01	R\$	710,00
09.02	R\$	738,78
09.03	R\$	667,16
09.04	R\$	539,67
09.05	R\$	438,44
09.06	R\$	637,87
09.07	R\$	471,61
10.01	R\$	600,00
10.02	R\$	630,00



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

10.03	R\$	520,00
10.04	R\$	530,06
11.01	R\$	367,61
11.02	R\$	305,00
11.03	R\$	298,00
11.04	R\$	261,10
11.05	R\$	610,13
11.06	R\$	700,00
11.07	R\$	350,00
11.08	R\$	418,18
11.09	R\$	250,00
11.10	R\$	337,08
12.01	R\$	337,48
13.01	R\$	550,20
13.02	R\$	2.535,55
13.03	R\$	2.030,00
13.04	R\$	1.834,22
13.05	R\$	1.126,73
13.06	R\$	940,15
13.07	R\$	1.050,00
13.08	R\$	2.157,59
14.01	R\$	400,00
14.02	R\$	385,00
14.03	R\$	400,00
14.04	R\$	675,82
14.05	R\$	450,00
14.06	R\$	406,10
14.07	R\$	365,00
14.08	R\$	337,72
15.01	R\$	345,64
15.02	R\$	257,40
15.03	R\$	351,39
16.01	R\$	421,69
17.01	R\$	455,00
17.02	R\$	450,00
17.03	R\$	655,44
17.04	R\$	420,00
17.05	R\$	539,21
18.01	R\$	397,86



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

19.01	R\$	283,62
19.02	R\$	275,00
19.03	R\$	234,61
19.04	R\$	181,96
19.05	R\$	236,36
19.06	R\$	251,76
19.07	R\$	261,87
19.08	R\$	246,35
19.09	R\$	298,50
19.10	R\$	258,80
20.01	R\$	338,80
20.02	R\$	223,59
20.03	R\$	267,96
20.04	R\$	280,00
20.05	R\$	290,00
20.06	R\$	680,00
20.07	R\$	372,00
20.08	R\$	260,00
21.01	R\$	850,00
21.02	R\$	750,00
21.03	R\$	827,09
22.01	R\$	393,46
22.02	R\$	402,26
22.03	R\$	490,00
22.04	R\$	480,00
22.05	R\$	472,11
23.01	R\$	490,46
23.02	R\$	274,91
23.03	R\$	260,70
23.04	R\$	363,17
23.05	R\$	240,56
23.06	R\$	227,17
23.07	R\$	257,23
23.08	R\$	252,99
23.09	R\$	260,00
23.10	R\$	141,69
24.01	R\$	635,10
24.02	R\$	745,66
24.03	R\$	719,13



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

24.04	R\$	595,41
24.05	R\$	400,00
24.06	R\$	571,92
24.07	R\$	634,24
25.01	R\$	305,00
25.02	R\$	300,00
26.01	R\$	250,00
26.02	R\$	300,00
27.01	R\$	348,60
27.02	R\$	340,86
27.03	R\$	355,07
28.01	R\$	395,13
28.02	R\$	416,87
28.03	R\$	440,70
28.04	R\$	300,00
28.05	R\$	300,00
28.06	R\$	190,00
28.07	R\$	380,00
28.08	R\$	380,00
28.09	R\$	380,00
28.10	R\$	380,00
28.11	R\$	600,00
29.01	R\$	250,00
29.02	R\$	200,00
29.03	R\$	221,01
30.01	R\$	115,00
30.02	R\$	115,00
30.03	R\$	115,00
30.04	R\$	115,00
30.05	R\$	115,00
31.01	R\$	235,00
31.02	R\$	207,86
31.03	R\$	147,18
31.04	R\$	140,02
31.05	R\$	230,96
31.06	R\$	228,08
32.01	R\$	247,54
33.01	R\$	552,14
33.02	R\$	375,90



**PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES**

33.03	R\$	202,64
34.01	R\$	180,00
34.02	R\$	163,63
34.03	R\$	186,15
34.04	R\$	220,00
34.05	R\$	380,00
35.01	R\$	62,92
36.01	R\$	110,50
37.01	R\$	362,60
37.02	R\$	370,00
38.01	R\$	147,28
50.01	R\$	66,72
51.01	R\$	112,75
52.01	R\$	60,27



539,21 R\$/m<sup>2</sup>

17.05

JARDIM LAGUNA

340,86 R\$/m<sup>2</sup>

27.02

300,00 R\$/m<sup>2</sup>

25.02

PARQUE MUNICIPAL

Parque Municipal

Clube Mata do Lago

CLUBE MATA DA LAGOA

305,00 R\$/m<sup>2</sup>

25.01

255,20 R\$/m<sup>2</sup>

07.06

EME FM Marília

de Rezende

Scarton Coutinho

INTERLAGOS

Interlagos

479,63 R\$/m<sup>2</sup>

07.10

Praça do Interlagos 1

Casagrande

309,49 R\$/m<sup>2</sup>

07.05

209,42 R\$/m<sup>2</sup>

07.04

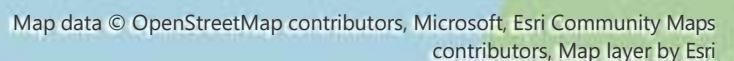
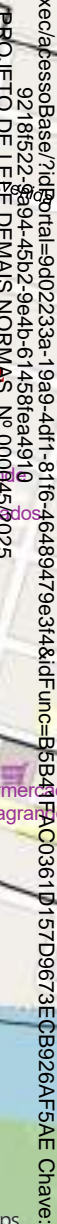
299,17 R\$/m<sup>2</sup>

07.03

Supermercado S.D

Quilômetro poliesportiva

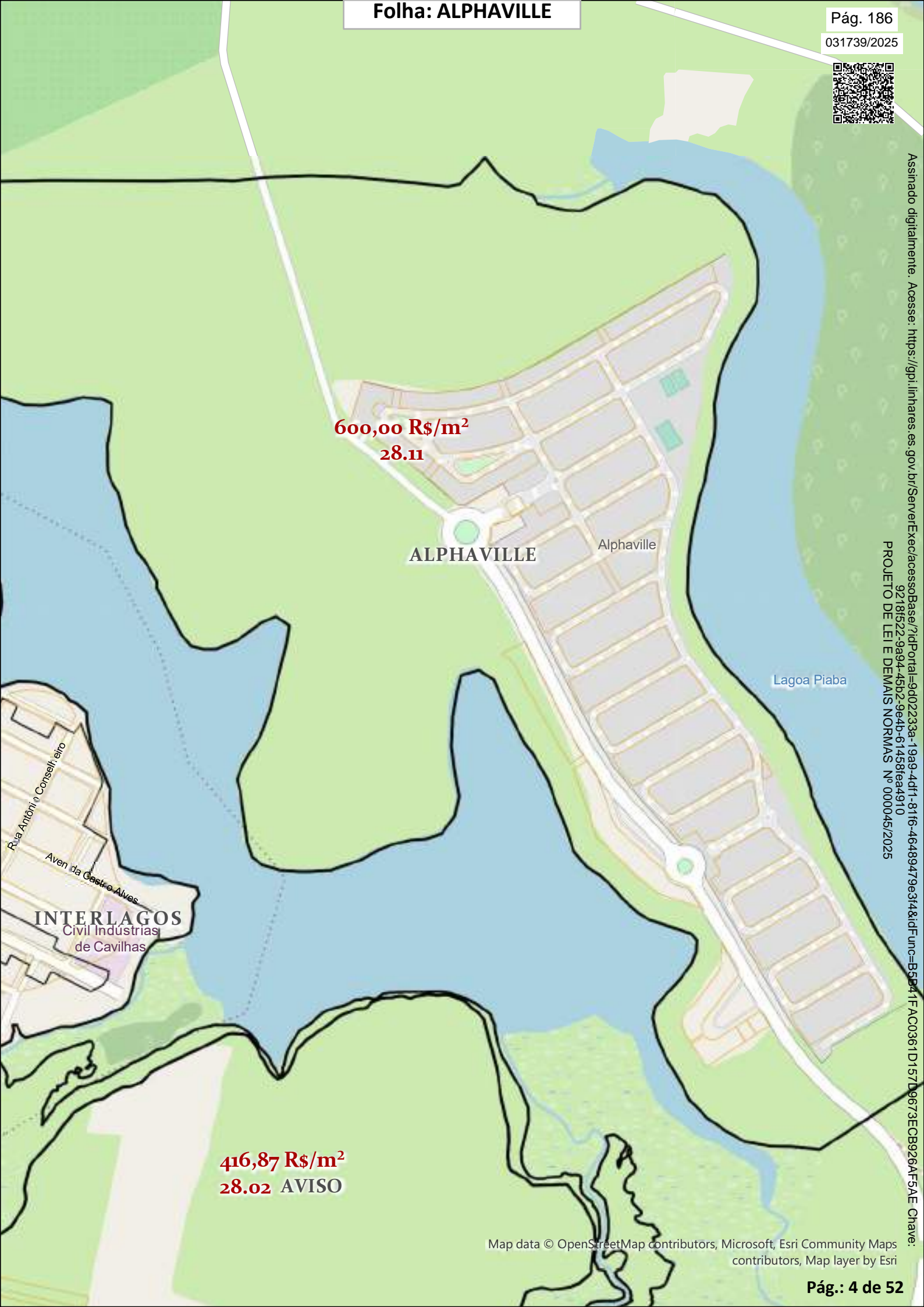












600,00 R\$/m<sup>2</sup>  
28.11

ALPHAVILLE

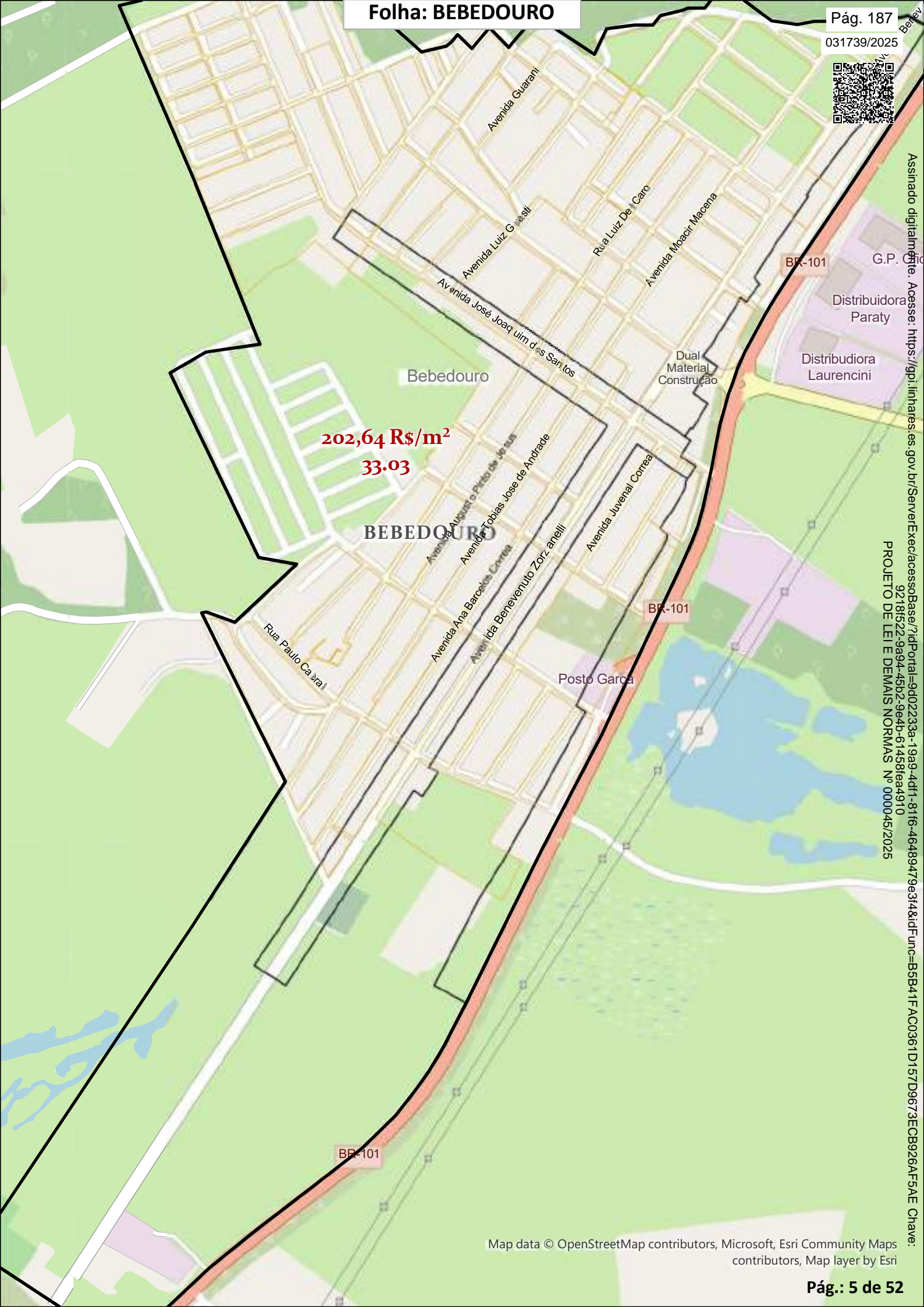
Alphaville

Lagoa Piaba

INTERLAGOS  
Civil Indústrias  
de Cavilhas

416,87 R\$/m<sup>2</sup>  
28.02 AVISO





Assinado digitalmente. Acesse: <https://gpi.linhares.es.gov.br/Server/Exec/acaoBase/?idPortal=9602233a-19a9-4d71-81f6-46489479e3f4&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE> Chave: 9218f522-9a94-45b2-9e4b-61458fca4910

PROJETO DE LEI E DEMAIS NORMAS Nº 000045/2025









PROJETO DE LEI E DE MAIS NORMAS Nº 000045/2026

Pepsico

Docelar Móveis

## Moveis Linhares

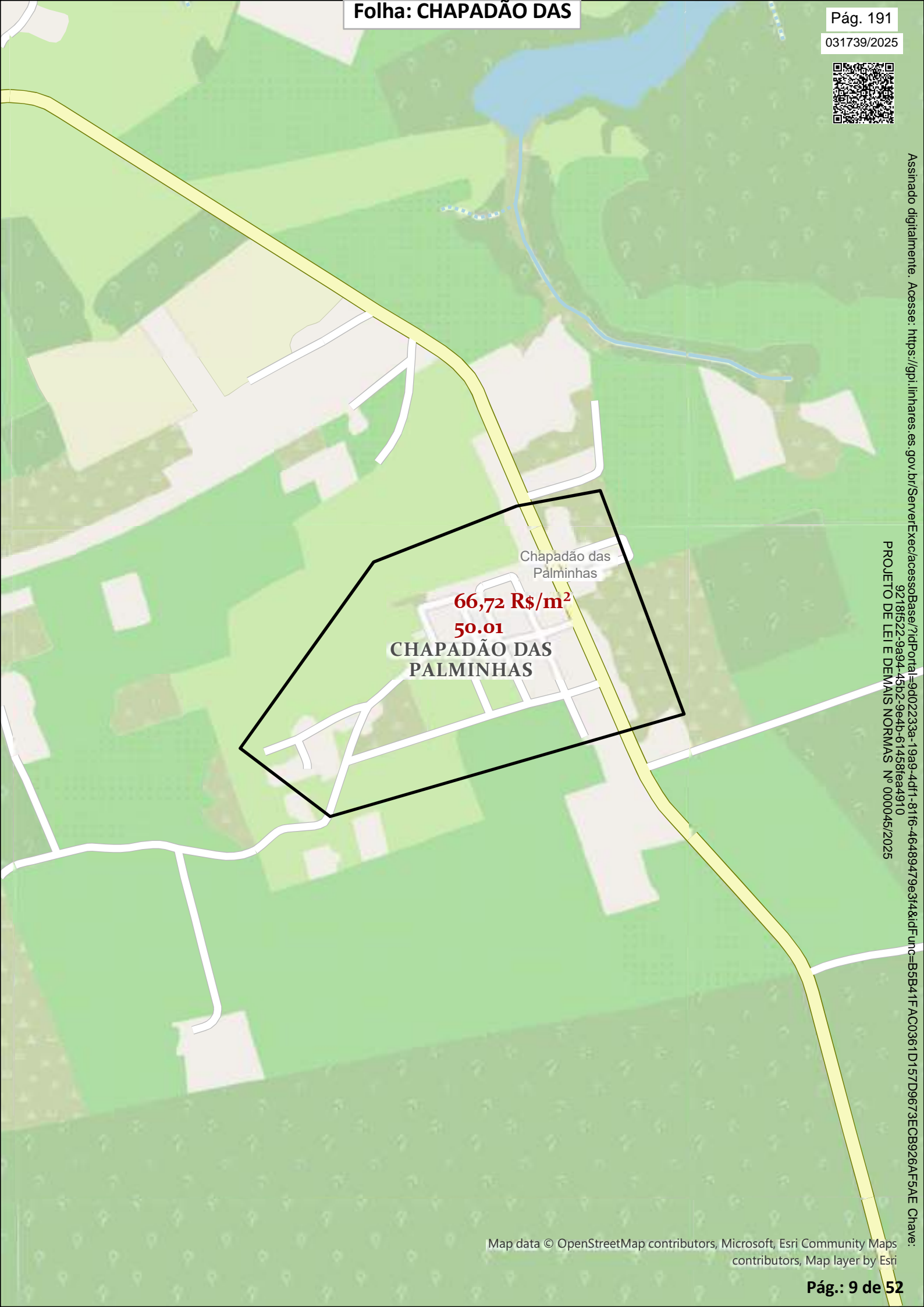
Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

Pág.: 7 de 52









Chapadão das  
Palminhas

66,72 R\$/m<sup>2</sup>

50.01

CHAPADÃO DAS  
PALMINHAS



BAIXO QUARTEL

62,92 R\$/m<sup>2</sup>  
35.01

Baixo Quartel

Criado Quartel

Assinado digitalmente. Acesse: <https://gpi.linhatas.es.gov.br/Server/Exec/AccessoBase/?idPortal=9602233a-19a9-4d71-81f6-46489479e3f4&idF-unc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE> Chave: 9218f522-9a94-45b2-9e4b-61458f6a4910

PROJETO DE LEI E DEMAIS NORMAS Nº 000045/2025





Assinado digitalmente. Acesse: <https://gpdzinhos.es.gov.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=9d02233a-19a9-4df1-8146-46648>

94719e3f4&idf-unc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE Change

**Pág.: 11 de 52**







Exatrupe assinado digitalmente. Acesso: <https://gpi.linhares.sp.gov.br/ServeurExeccaoBase7?idPortal=90d022338-19a9-4df1-81f6-464899f79e81&idFunc=B5B4F4AC0361D157D9673A0C5926AF5AE> Chave:

20 de 52

10

Pág.: 12 de 52





Córrego Desengano

**110,50 R\$/m<sup>2</sup>**  
**36.01**  
**DESENGANO**

Desengano

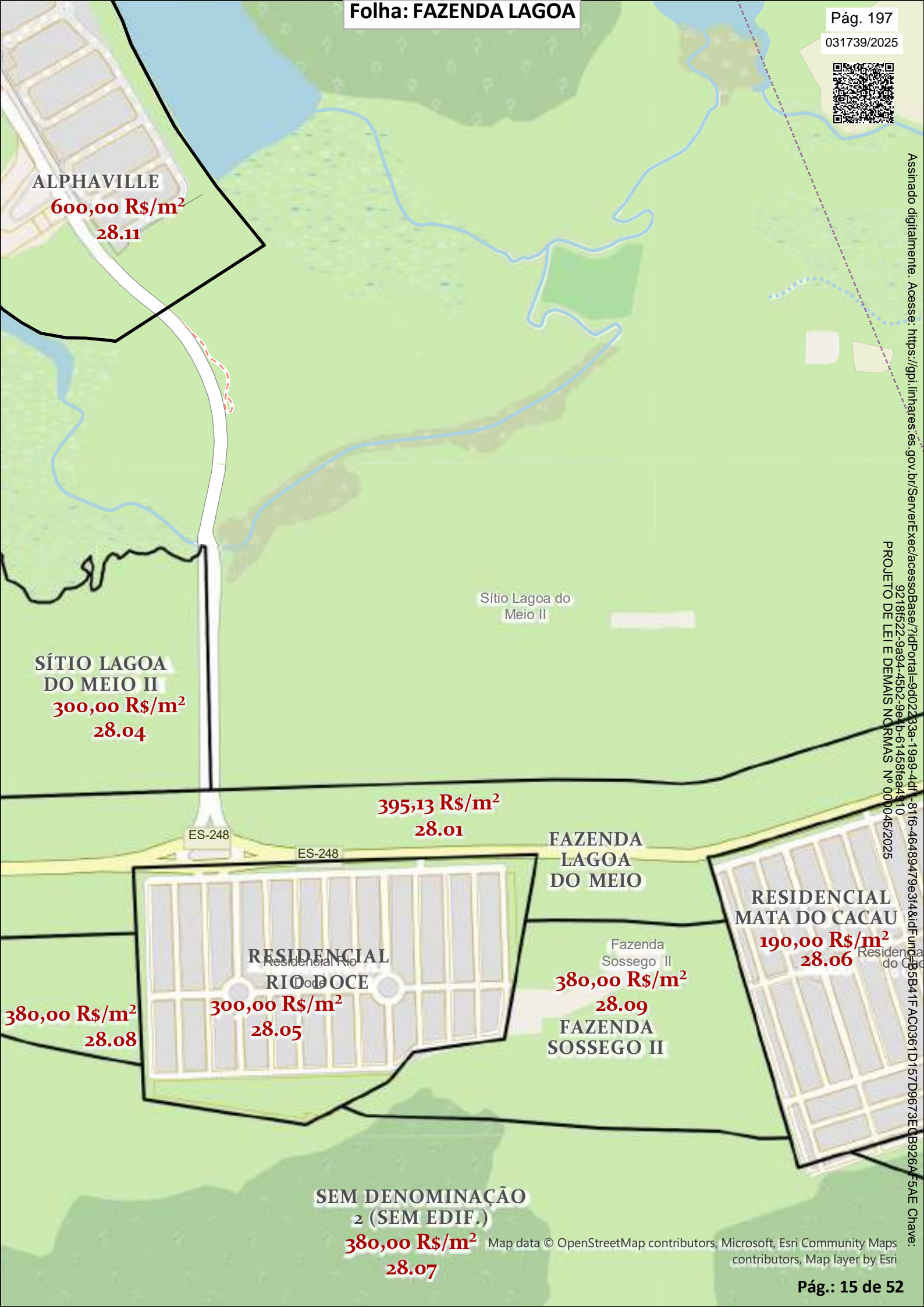


Assinado digitalmente. Acesse: <https://gpi.linhares.es.gov.br/Server/Exec/AccessoBase/?IdPortal=9602233a-19a9-4d11-81f6-46489479e358&IdFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE> Chave: 9218f522-9a94-45b2-9e4b-614581ea4910

PROJETO DE LEI E DEMAIS NORMAS Nº 000045/2025

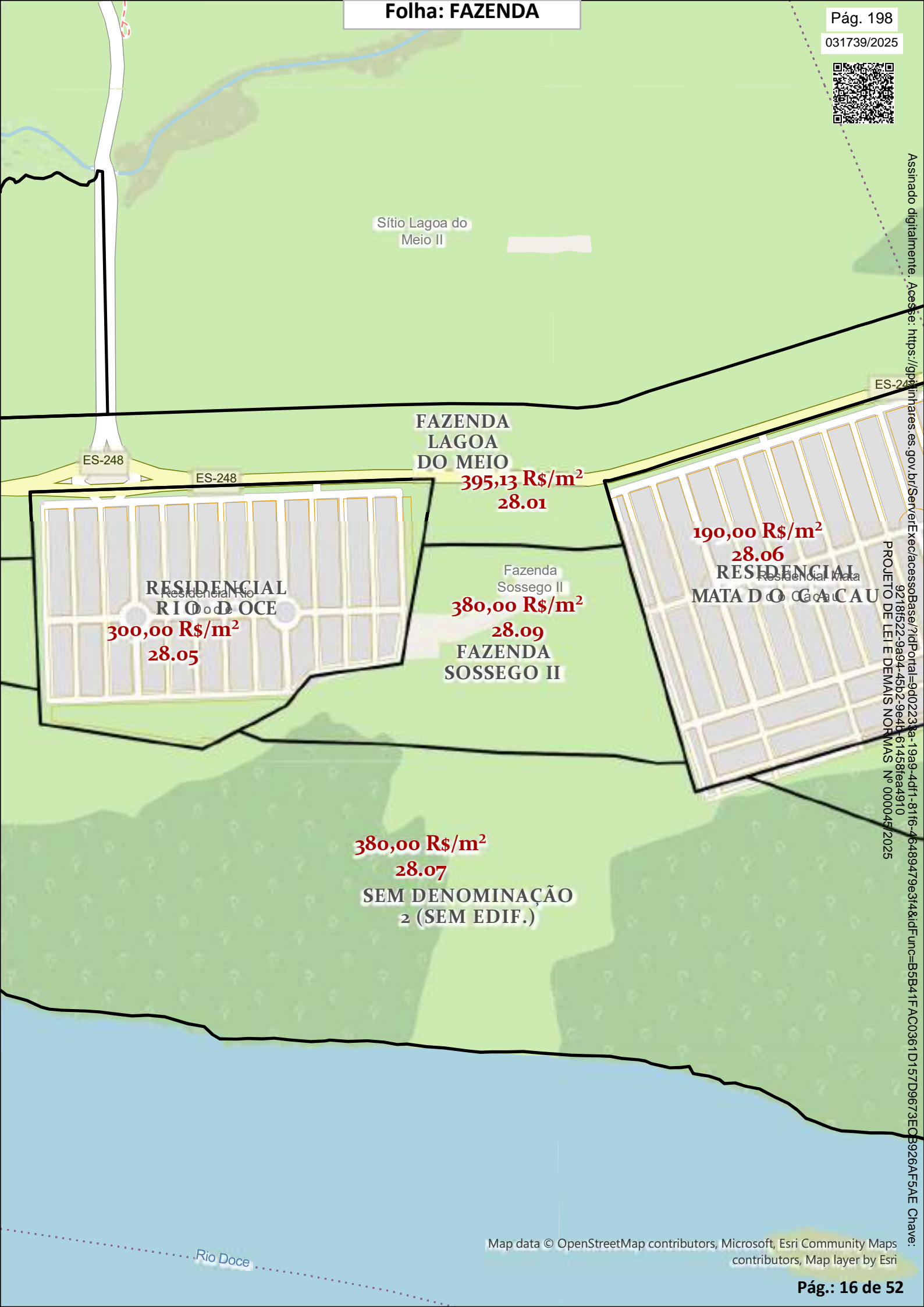








Assinado digitalmente. Acesso: <https://gpd.inhapes.es.gov.br/Server/Exec/AccessoBase/?idPortal=900223&a=19a9-4d11-81f6-46489479e3f4&idF unc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE> Chave: 9218f522-9a94-45b2-9e4b-614581ea4910  
PROJETO DE LEI E DEMAIS NORMAS Nº 000045/2025



Sítio Lagoa do Meio II

ES-248

ES-248

FAZENDA LAGOA DO MEIO

395,13 R\$/m<sup>2</sup>  
28.01

RESIDENCIAL RIO DOCE

300,00 R\$/m<sup>2</sup>  
28.05

Fazenda Sossego II

380,00 R\$/m<sup>2</sup>  
28.09

FAZENDA SOSSEGO II

190,00 R\$/m<sup>2</sup>  
28.06

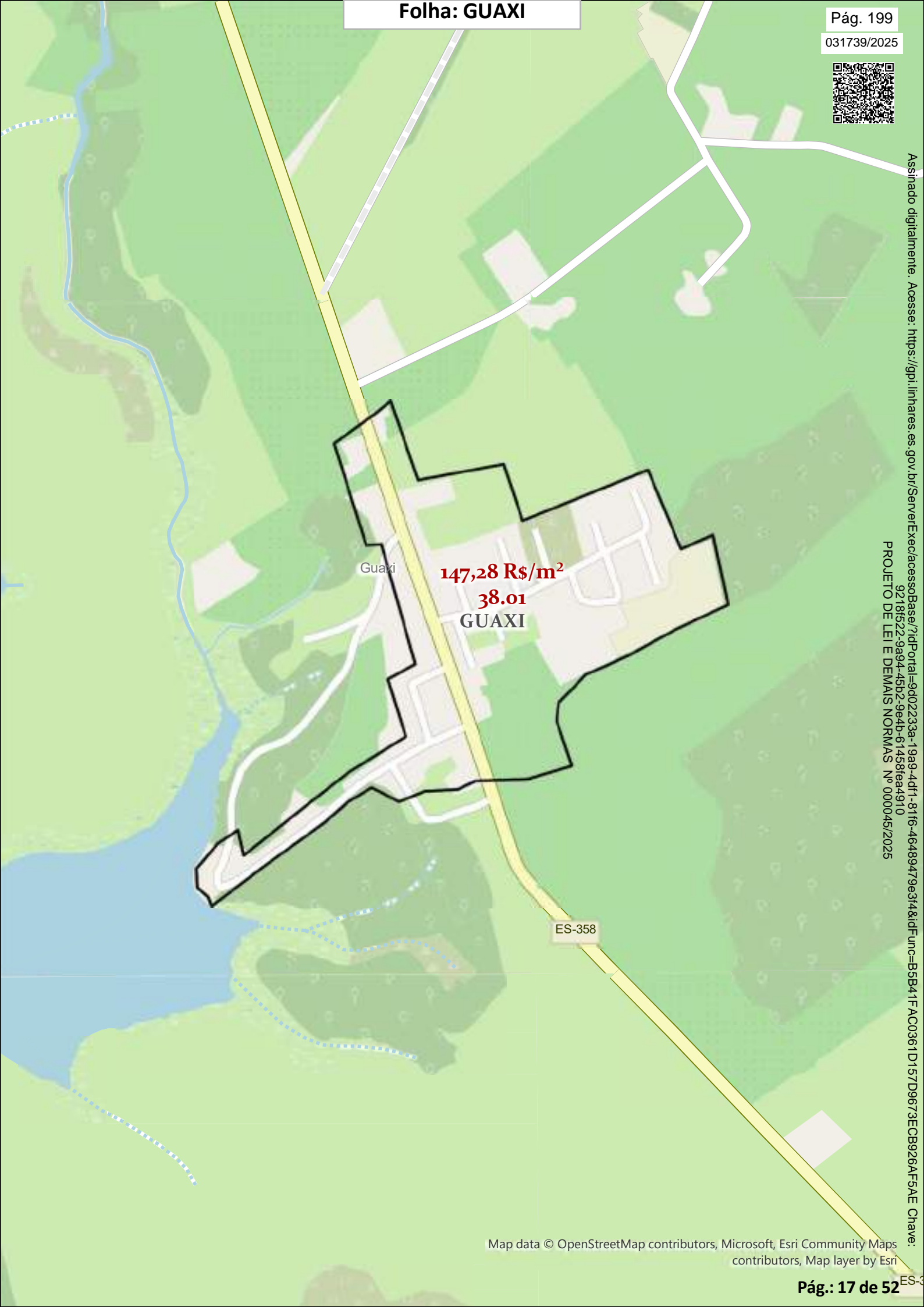
RESIDENCIAL MATA DO GUAICAU

380,00 R\$/m<sup>2</sup>  
28.07

SEM DENOMINAÇÃO  
2 (SEM EDIF.)

Rio Doce

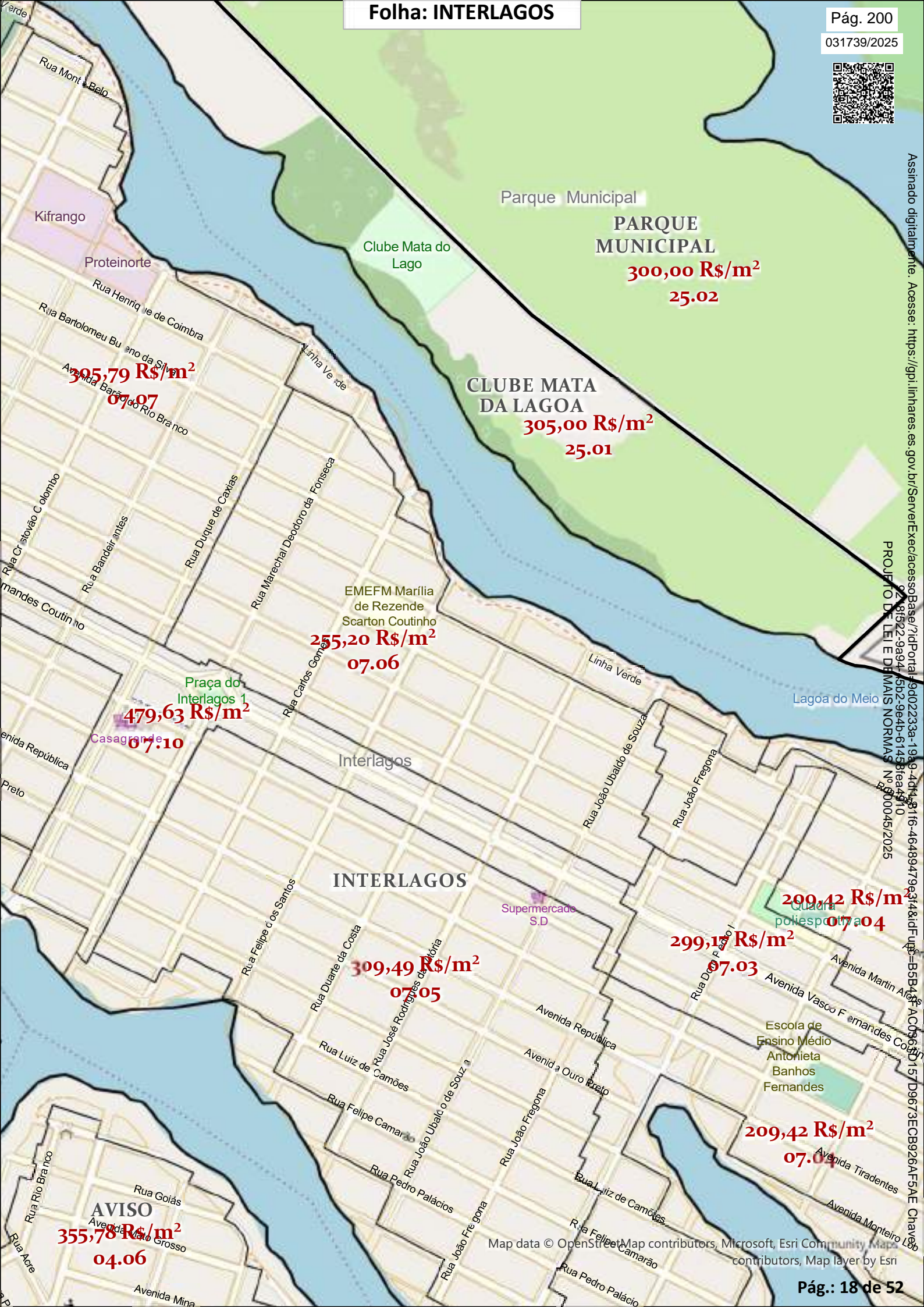




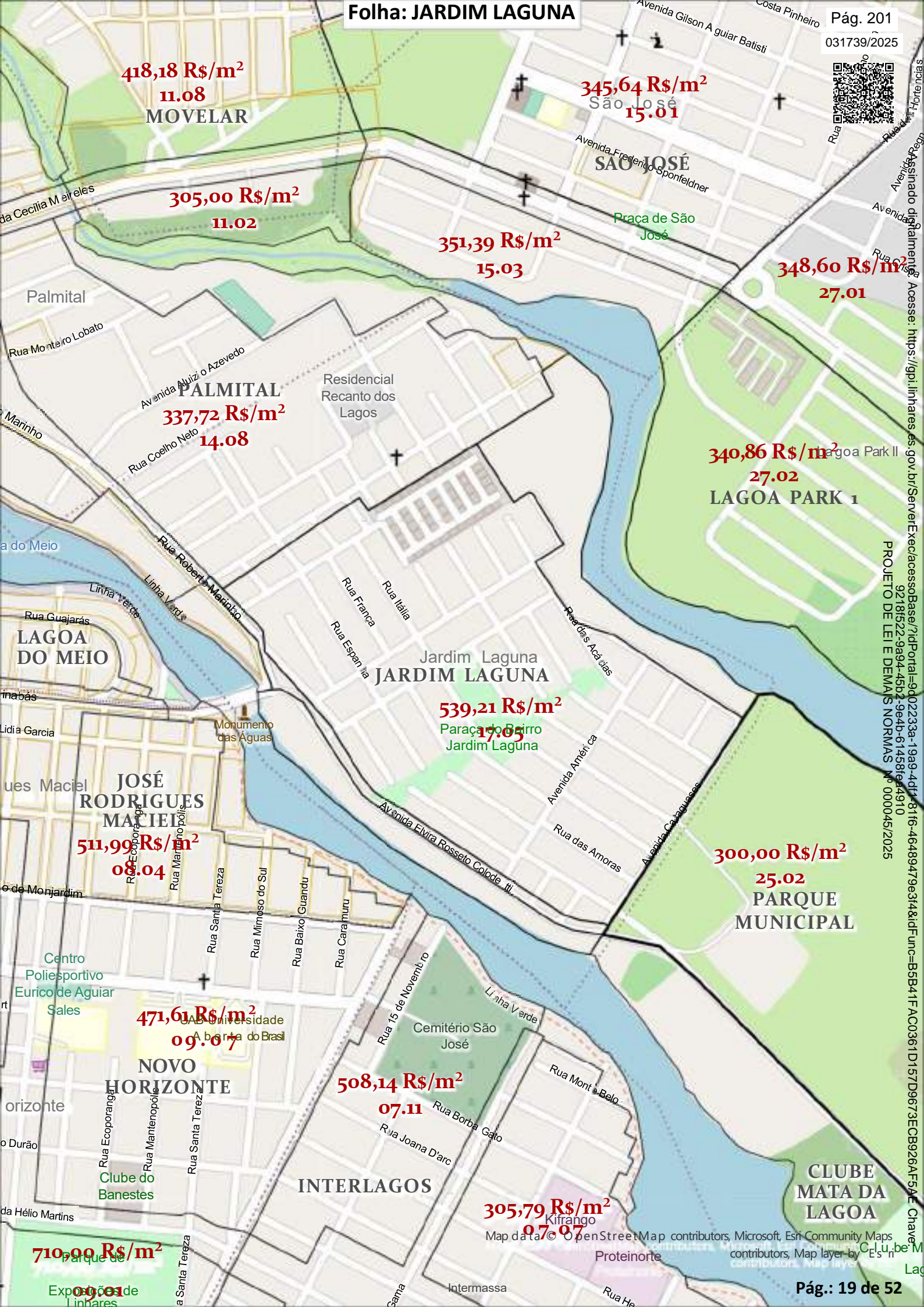




Assinado digitalmente. Acesse: [https://gpi.imhaires.es.gov.br/Server/Exec/AccessBoSEB79idPortaf60d022233a-19e-9-40f4-8116-46a89479e3c14&cid\\_furg=BSBEA5AC09663D157D9673EC0B926AF5AEChaves](https://gpi.imhaires.es.gov.br/Server/Exec/AccessBoSEB79idPortaf60d022233a-19e-9-40f4-8116-46a89479e3c14&cid_furg=BSBEA5AC09663D157D9673EC0B926AF5AEChaves)







PROJETO DE LEI E DEMAIS NORMAS Nº 000045/2025





Assinado digitalmente. Acesse: <https://gpi.linhares.es.gov.br/Server/Exec/ExecBase/?idPortal=960223&id=196944d1-816-4648-9479e31481d1-unc=B5B58FAAC0361D157D9673ECB926A15AE> Chave: 82B81522-9a94-45b2-9e45-614581e24910 PROTOCOLO DE LEI E DEMAIS NORMAS Nº 000045/2025





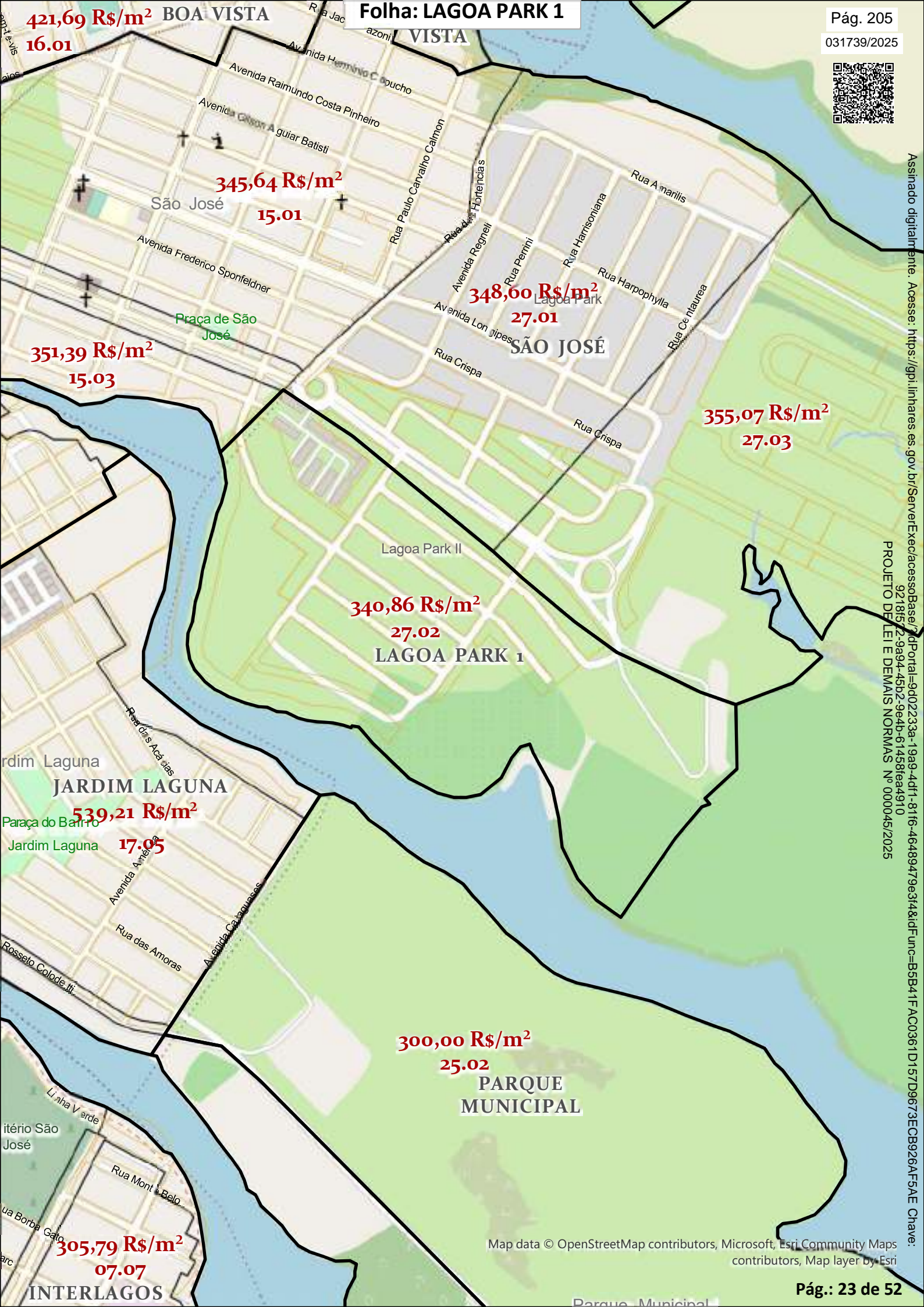




Assinado digitalmente. Acesso: <https://gpi.imt.br/Server/Exec/AccessBase/Rpt/Portaria-9d022233a402a9-4d11-81f6-46489479e314&idFunc=5B5B11FAC0136D157D96C73EC0926A5AE> Chave











Assinado Digitalmente! Acesso: <https://gpi.linhares.es.gov.br/Servico/xele/acessobase/?idPortal=9602233a-19a9-4d11-81f6-46489479e3f4&idFunc=B5B41FAC0361D157D96729CE926A55AE> Chave: 92181522-9a94-45b2-9e4b-614581ea4910

PROJETO DE LEI E DEMAIS NORMAS Nº 000045/2025





Assinado digitalmente. Acesse: <https://gpi.linhares.es.gov.br/Server/Exec/ExecBase/?idPortal=90&id=2233a-19a9-4d11-81f6-46489479e3&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE> Chave: 9718f522-9a94-45b2-9e4b-61458fca4910

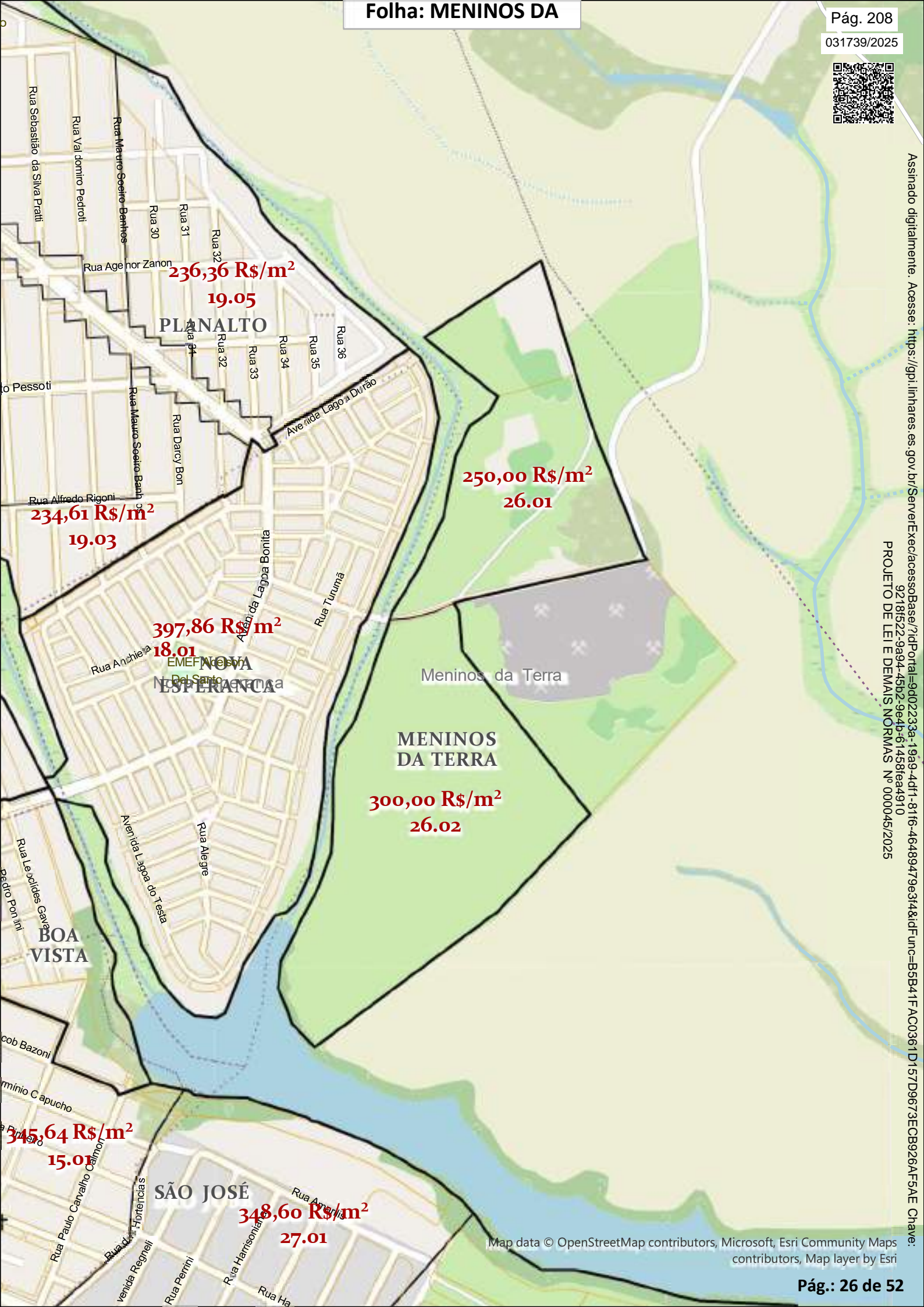
PROJETO DE LEI E DEMAIS NORMAS Nº 000045/2025





Assinado digitalmente. Acesse: <https://gpi.lnhares.es.gov.br/ServerExec/acessoBase/?idPessoa=9d022333a-19a9-4dfl-81f6-46489479e3c14&idFunc=B5B41FA0C361D157D9673E3CB926A5F5AE> Chave: 0218f5c2\_9a94\_45b0\_45b0\_9e4b461458fa24910

PROJETO DE LEI E DE MAIS NORMAS Nº 000045/2025







Assim sendo digitalmente. Acesso: <https://portal.planhires.es.gov.br/Server/Exec/acaoBase?iIdPortal=90d22933a-19a9-4df1-8116-46489479e3c14&iIdFunc=B5B41FAAC036D157pm673E0B926AFA5AEChave:>

ec/acesoBase/?idPortal=9d02233a-19a9-4df1-816-46489479e3f4&idFunc=B5B41FAC036D157D9673E6B926AF5AE Chave:

Pág.: 27 de 52

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Esri Community Maps contributors, Mapbox, Imagery © Mapbox, Mapbox layer by Esri

Pág.: 27 de 52

258,80 R\$/m<sup>2</sup>  
19.10

Cemitério  
Municipal São  
José

250,00 R\$/m<sup>2</sup>  
11.09

**MOVELAR** obá  
**337,08 R\$/m<sup>2</sup>**  
**11.10**

Produto	Preço
Rua Braúnn	R\$ 610,13/m <sup>2</sup>
Rua Capa	R\$ 11,05

261,10 R\$/m<sup>2</sup>  
11.04

337,48 R\$/m<sup>2</sup>  
12.01  
LINHARES V

**421,69 R\$/m<sup>2</sup>**  
**16.01**  
**BOA VISTA**

345,64 R\$/m<sup>2</sup>  
15.01  
SÃO JOSÉ

**418,18 R\$/m<sup>2</sup>**  
**11.08**

**365,00 R\$/m<sup>2</sup>**

## Tea and Coffee

aranã

BR-101

Feijão Rio Doce  
Chiabai Atacado  
Viafor - Ford  
Premium  
Veiculos - VW  
ipriano Atacado  
RDG Agos do  
365,00  
Brasil

les





14,69 R\$/m²

23.10

CANIVETE

Leão Alimentos e Bebidas

Hater Freios

HP Transportes

Avenida Caetano Teófilo

Maxims Motel

SANTA CRUZ

Capeças

Grancafé

Nova Betânia

472,11 R\$/m²

22.05

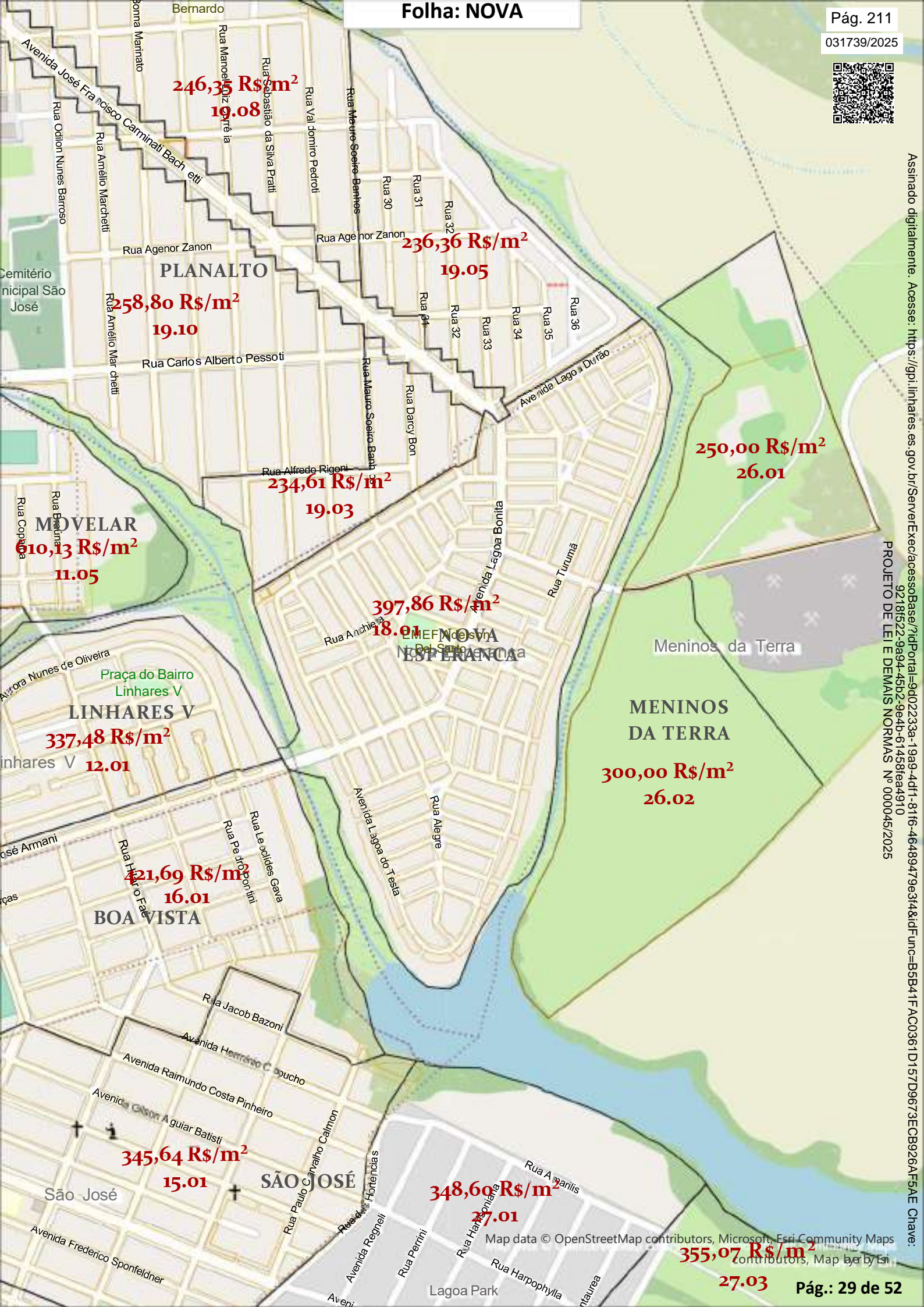
NOVA BETÂNIA

480,00 R\$/m²

22.04

Parque Municipal





246,35 R\$/m²  
10.08

236,36 R\$/m²  
19.05

258,80 R\$/m²  
19.10

250,00 R\$/m²  
26.01

234,61 R\$/m²  
19.03

610,13 R\$/m²  
11.05

397,86 R\$/m²  
18.01

337,48 R\$/m²  
12.01

221,69 R\$/m²  
16.01

300,00 R\$/m²  
26.02

345,64 R\$/m²  
15.01

348,60 R\$/m²  
17.01

355,07 R\$/m²  
27.03









Assinado digitalmente. Acesse: <https://gpi.linhares.es.gov.br/Servico/Execucao/AssinadoBase/?idPortal=90d02233a-19a9-4d11-8116-46489470e314&idUnc=B6B41FAC0861D157D9673ECB926A5FAE> Chave 921816522-9a84-45b2-9e4b-674581ea4910

01

**Pág.: 31 de 52**



340,86 R\$/m<sup>2</sup>

27.02

LAGOA PARK 1

JARDIM  
LAGUNA300,00 R\$/m<sup>2</sup>

25.02

PARQUE  
MUNICIPAL

Parque Municipal

Clube Mata do  
LagoCLUBE MATA  
DA LAGOA305,00 R\$/m<sup>2</sup>

25.01

305,79 R\$/m<sup>2</sup>

07.07

INTERLAGOS

EMEFM Marília  
de Rezende  
Scalet Coutinho255,20 R\$/m<sup>2</sup>

07.06

479,63 R\$/m<sup>2</sup>

07.10

309,49 R\$/m<sup>2</sup>

07.05

Interlagos

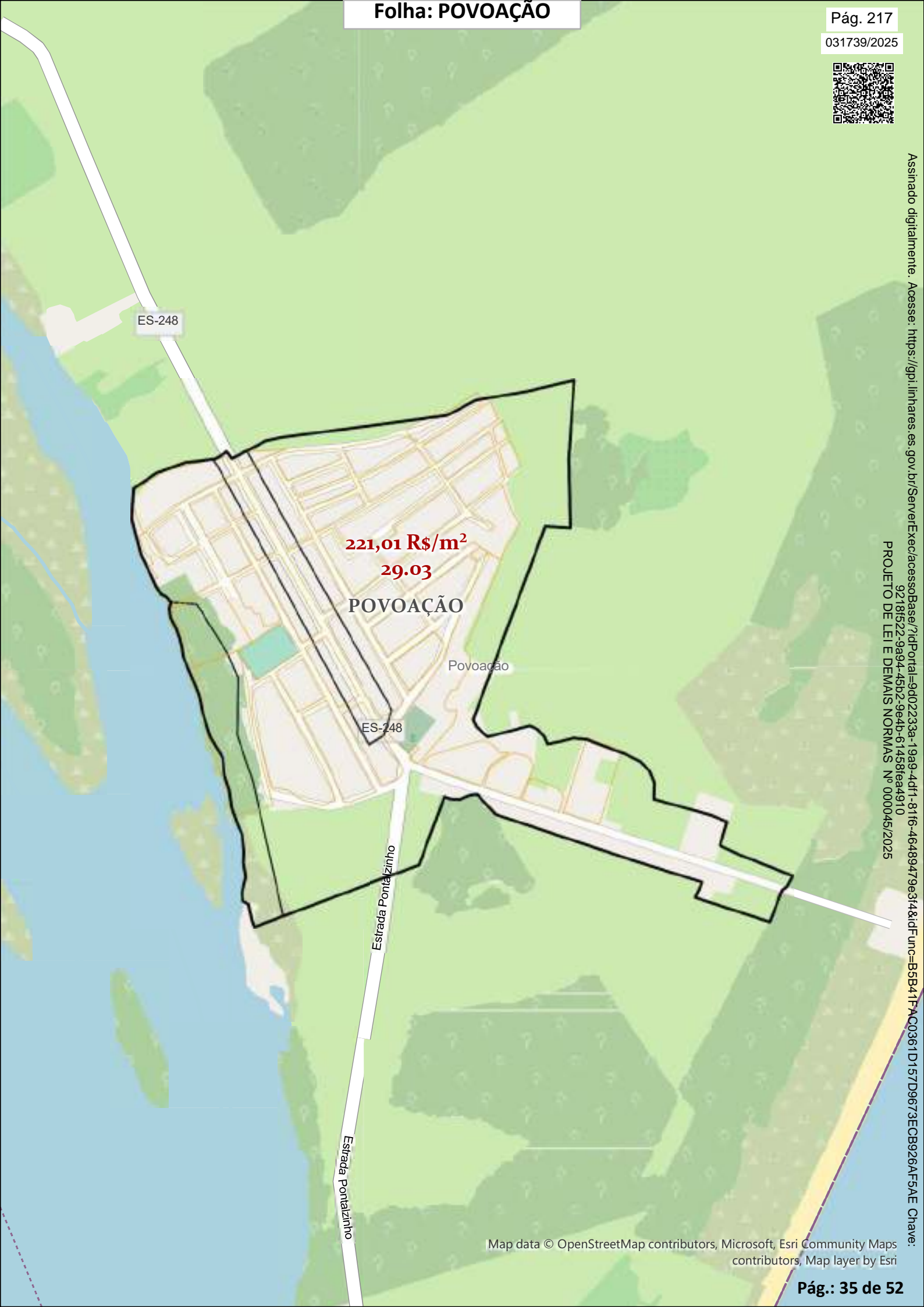












221,01 R\$/m<sup>2</sup>  
29.03  
POVOAÇÃO

Povoação

ES-248

Estrada Pontalzinho

Estrada Pontalzinho



Lag

Assinado digitalmente. Acesse: <https://gpi.linhares.es.gov.br/Server/Exec/AccessoBase/?IdPortal=9602233a-19a9-4d11-81f6-46489479e3f4&IdFUnc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE> Chave: 9218f522-9a94-45b2-9e4b-61458fca4910

PROJETO DE LEI E DEMAIS NORMAS Nº 000045/2025

Lagoa Salgada

POVOAÇÃO  
- LAGOA  
SALGADA

60,27 R\$/m<sup>2</sup>

52.01





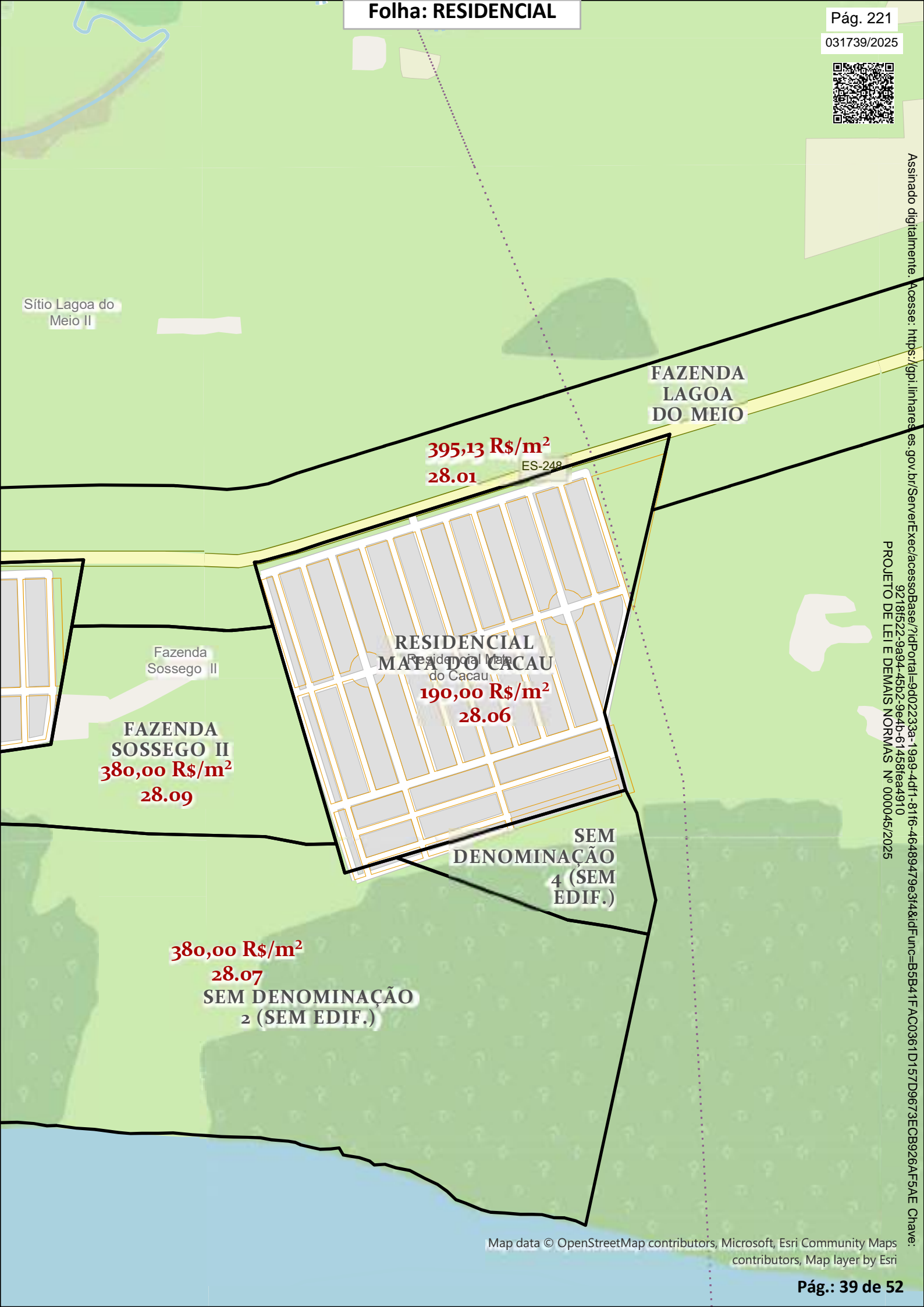
RÃO RAFAEL  
- BAGUEIRA

112,75 R\$/m<sup>2</sup>  
51.01

Cemitério de  
Bagueira

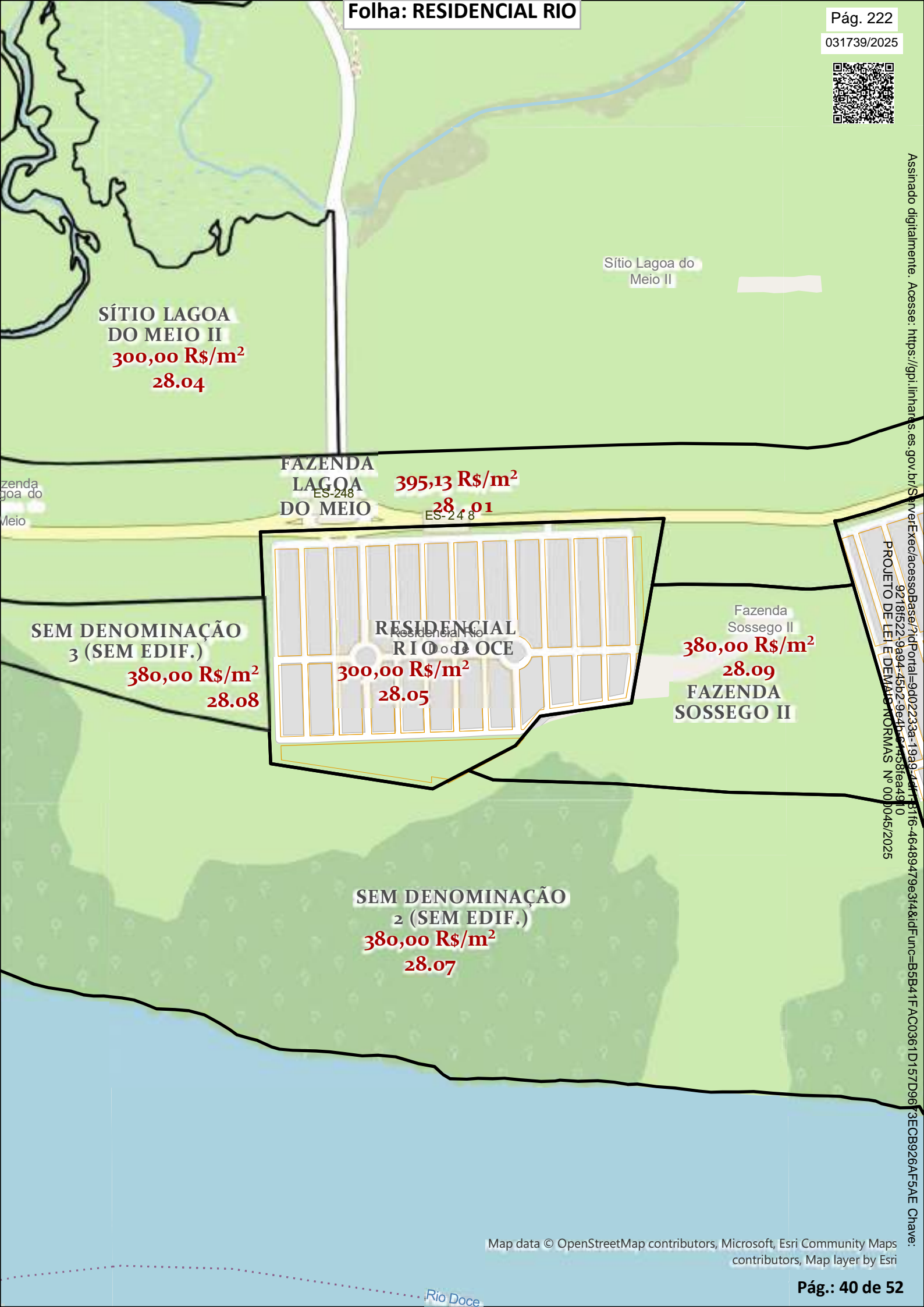








Assinado digitalmente. Acesse: <https://gpi.linhas.es.gov.br/ServeExeol/acessoBase/?idPortal=9402233a-19a9-41f1-81f6-46489479e3f4&idF unc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AF5AE> Chave: 92181522-9a94-45b2-9e4b-5c44b58ea4910 PROJETO DE LEI E DEMais NORMAS Nº 0010045/2025







Assinado digitalmente. Acesse: <https://gpi.linhares.es.gov.br/Server/Exec/AccessoBase/RdPortal=9002233a-19a9-4d11-81f6-46489479e3f4&idFune=B5B41FAC0361D157D9673FCB926AF5AE> Chave: 9218f522-9a94-45b2-9e4b-61458fa4910 PROJETO DE LEI E DEMAIS NORMAS Nº 000045/2025

380,00 R\$/m<sup>2</sup>  
34.05

RIO QUARTEL

163,63 R\$/m<sup>2</sup>  
34.02

180,00 R\$/m<sup>2</sup>  
34.01





Pole Armaz

Fabrica d  
Tubos  
Para

Assinado digitalmente. Acesse: <https://pilinhares.es.gov.br/Server/Exec/AccessoBase?IdPortal=9602233a-19a9-4d1f-81f6-46a65347963f&IdFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926A5AEChBv&IdAssinaturaBarc>

PROJETO DE LEI E DEMAIS NORMAS Nº 000045/2025

9218522-9a94-45b2-9e4b-614581e2a410

9218522-9a94-45b2-9e4b-614581e2a410

9218522-9a94-45b2-9e4b-614581e2a410

9218522-9a94-45b2-9e4b-614581e2a410

9218522-9a94-45b2-9e4b-614581e2a410

9218522-9a94-45b2-9e4b-614581e2a410

9218522-9a94-45b2-9e4b-614581e2a410

9218522-9a94-45b2-9e4b-614581e2a410

9218522-9a94-45b2-9e4b-614581e2a410

9218522-9a94-45b2-9e4b-614581e2a410

9218522-9a94-45b2-9e4b-614581e2a410

9218522-9a94-45b2-9e4b-614581e2a410

9218522-9a94-45b2-9e4b-614581e2a410

9218522-9a94-45b2-9e4b-614581e2a410

Corrego das Pedras

Limacol  
Premoldados

141,69 R\$/m<sup>2</sup>

23.10

CANIVETE

267,96 R\$/m<sup>2</sup>

20.03

280,00 R\$/m<sup>2</sup>

20.04

Cimol Ind de  
Móveis

Marims  
Motel

CEIM Alegria do  
Saber

372,00 R\$/m<sup>2</sup>

20.07

Avenida Antenor Elias

Santa Cruz

SANTA CRUZ

290,00 R\$/m<sup>2</sup>

20.05

680,00 R\$/m<sup>2</sup>

20.06

BR-101 Scania

Nossa Senhora de Iria

Oficina

Epas Eliasio  
Peças

Café Brasil

Pink Motel

Rua Mario Casotti

Avenida Ademair Luiz Pianna

260,00 R\$/m<sup>2</sup>

20.08

Bairro Joca

Rua Doutor Martiliano Lins

Rua Anita Paiva

Rua Antônio Machado

Estrada da Lasa

UGBP

Estrada da Lasa

Rua Maria Elias de Deus

Rua Lindaura Suzano

Rua Domingos

Rua Cyrino

Rua Anacleto Amvabene

Rua José Carlos

246,35 R\$/m<sup>2</sup>

19.08

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Esri Company, Mapbox contributors, Map layer by Esri

480,00 R\$/m<sup>2</sup>

22.04

NOVA BETÂNIA

298,50 R\$/m<sup>2</sup>

19.09

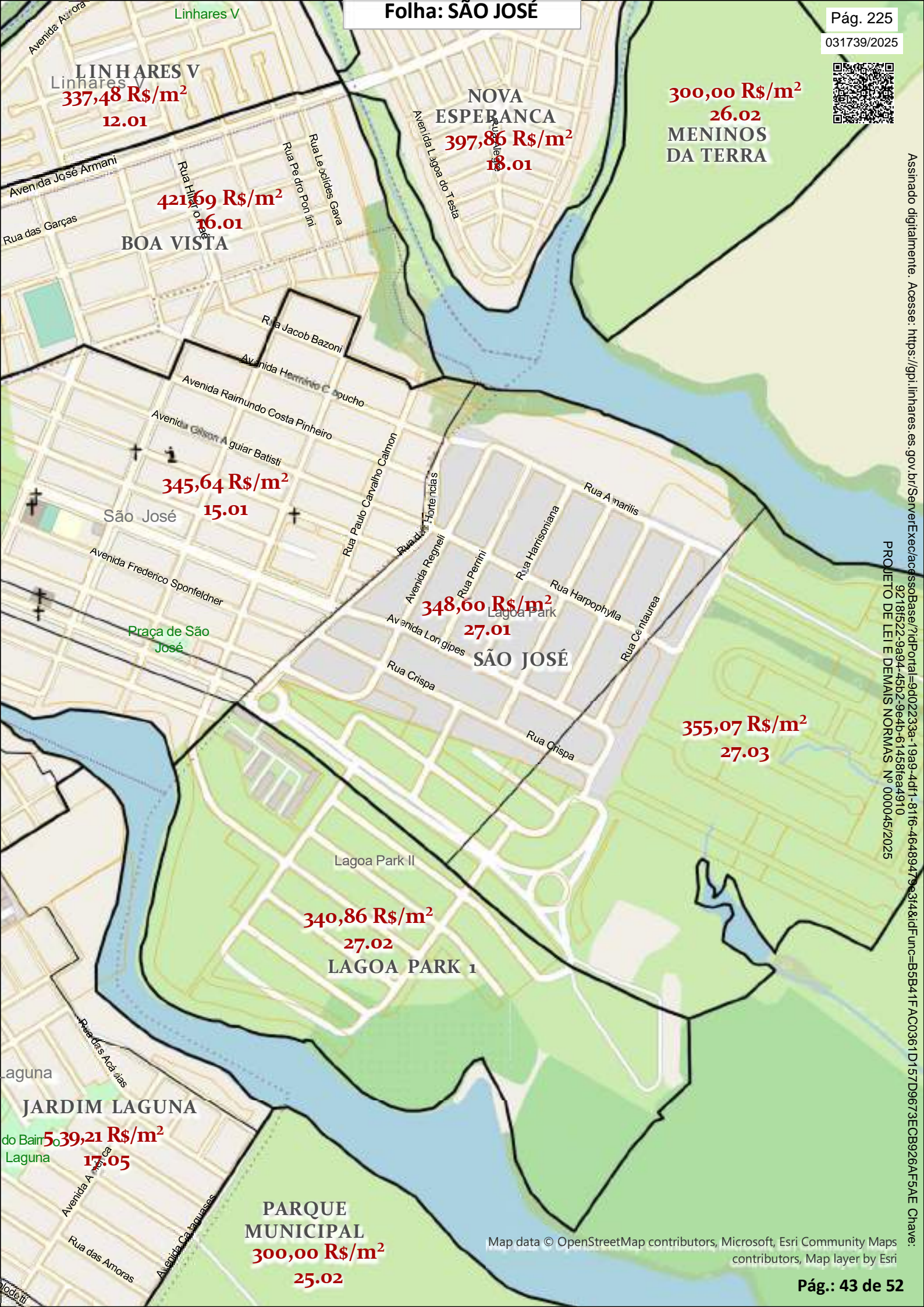
PLANALTO

261,87 R\$/m<sup>2</sup>

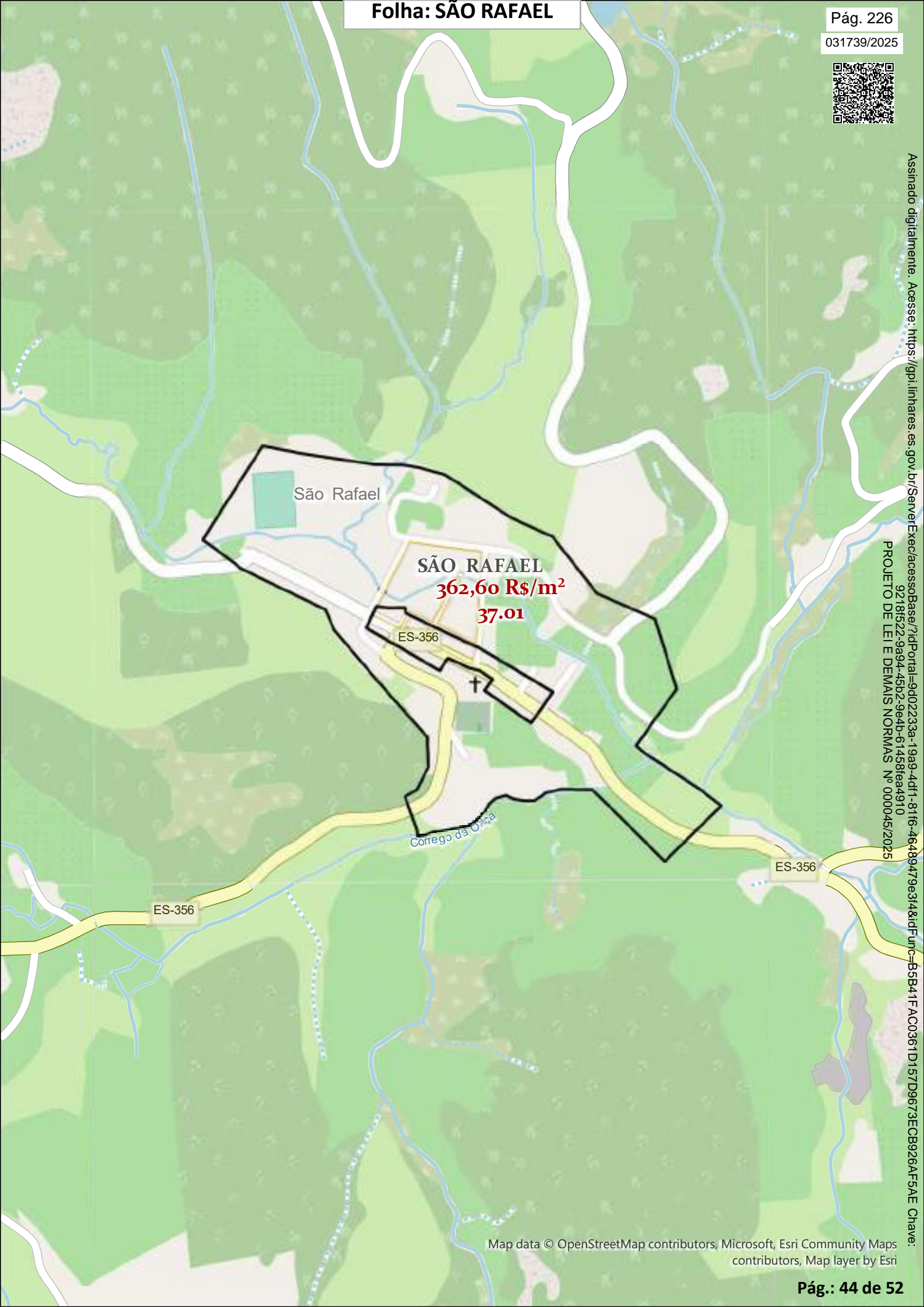
19.07

Multilog

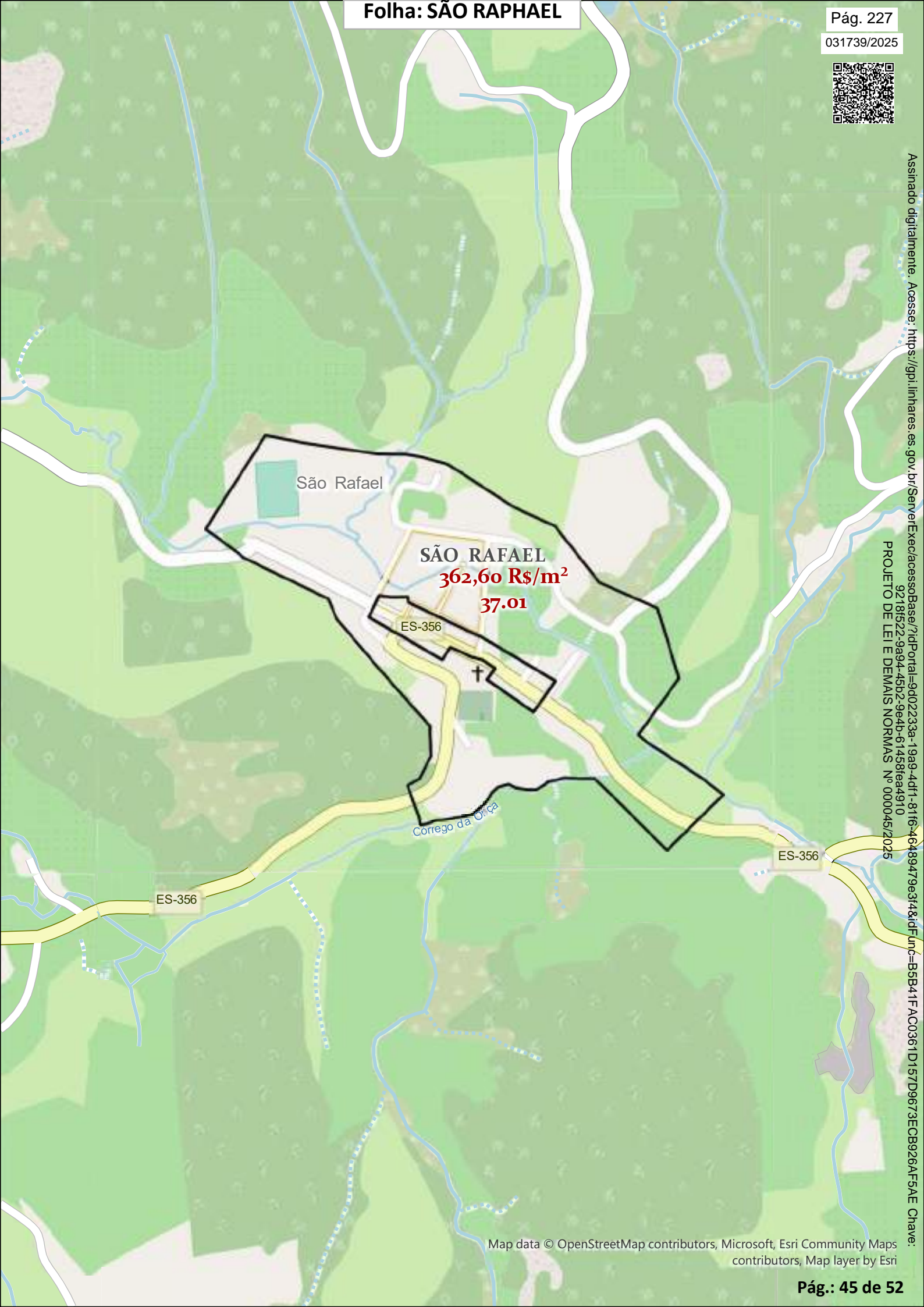








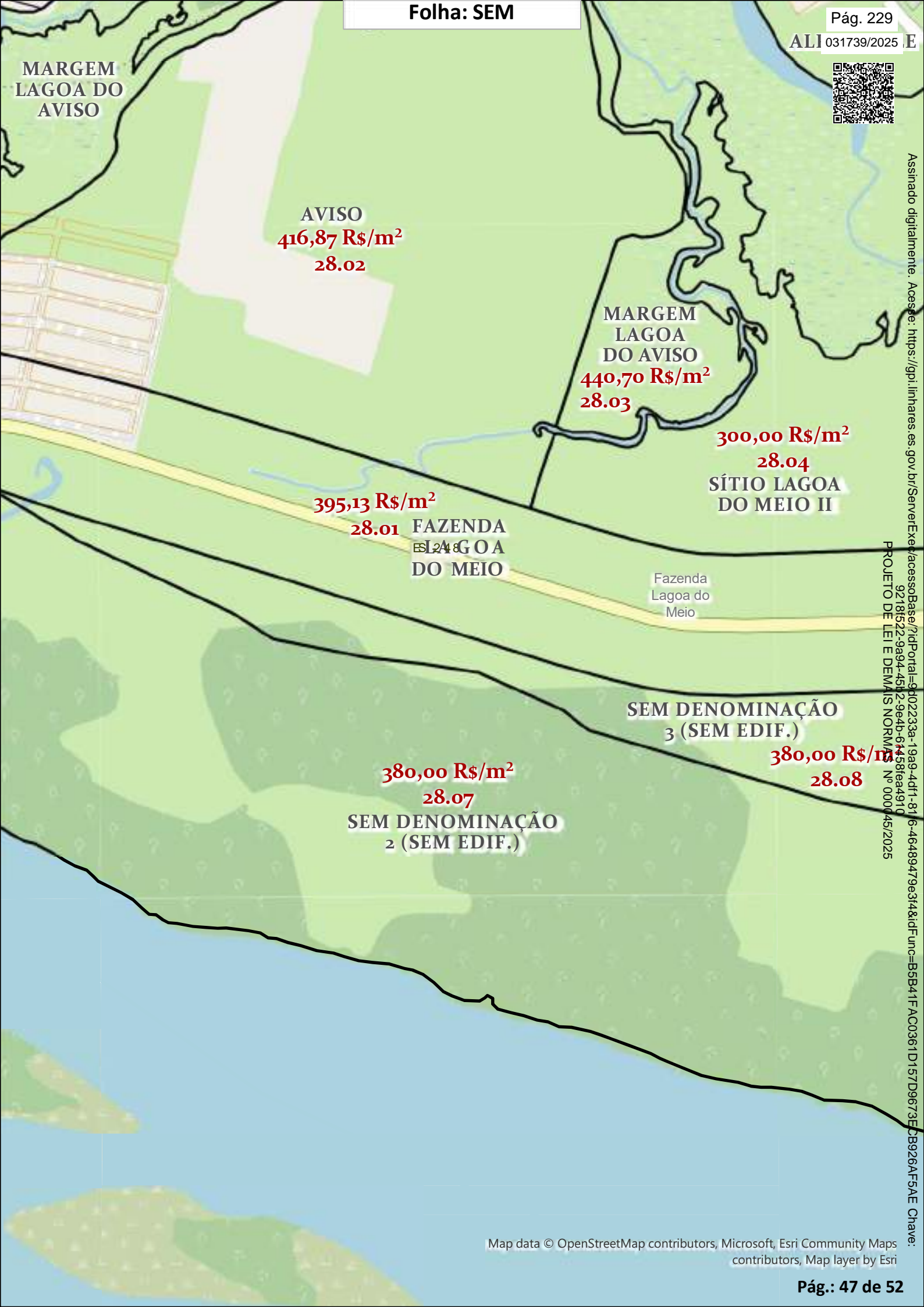




**SEM DENOMINAÇÃO  
2 (SEM EDIF.)  
380,00 R\$/m²  
28.07**

- Rio Doce







lagoa do  
eio II

FAZENDA  
LAGOA  
DO MEIO

395,13 R\$/m<sup>2</sup>  
28.01-248

RESIDENCIAL  
MATA DO CACAU  
Residencial Mata  
do Cacau  
190,00 R\$/m<sup>2</sup>  
28.06

Fazenda  
Sossego II  
380,00 R\$/m<sup>2</sup>  
28.09  
FAZENDA  
SOSSEGO II

SEM  
DENOMINAÇÃO  
4 (SEM  
EDIF.)

380,00 R\$/m<sup>2</sup>  
28.07  
SEM DENOMINAÇÃO  
2 (SEM EDIF.)

Rio Doce





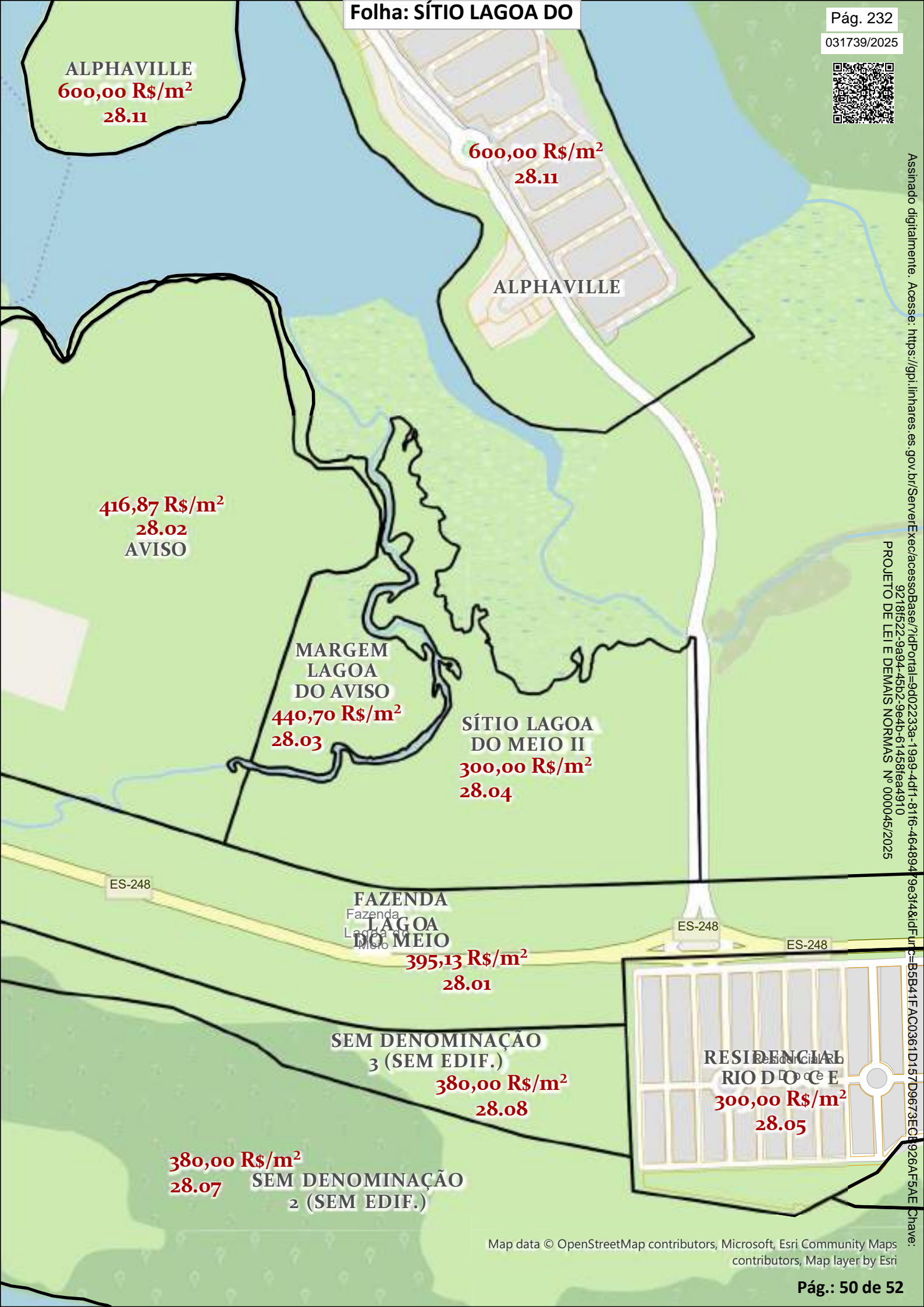
Assinado digitalmente. Acesse: <https://gpi.linhares.es.gov.br/Server/Exec/AccessoBase/?idPortal=9602233a-19a9-4d11-81f6-46489479e3f4&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926A75AE> Chave: 9218f522-9a94-45b2-914b-614581e64910

PROJETO DE LEI E DEMAIS NORMAS Nº 000045/2025





Assinado digitalmente. Acesse: <https://gpi.linhares.es.gov.br/Server/Exec/ExecBase/?idPortal=9602233a-19a9-4d11-81f6-46489479e3f4&idF unc=B5B41EAC0361D157D9673EC01926AF5AE> Chave: 9218f522-9a94-45b2-9e4b-61458fa4910 PROJETO DE LEI E DEMAIS NORMAS Nº 000045/2025







Assinado digitalmente. Acesso: <https://gpi.linhares.es.gov.br/Server/ExecucaoAssosBase/?idPorta=9d02213a-19a9-4d11-81f6-4648947963f4&idFunc=B5B41FAC0136161D187D96769E3CB926AE5BAEChad>

92181322-9a94-46b2-9a4b-b14581ea4910

soBase/?idPortal=9d02283a-19a9-4df1-811

4&idFunc=B5B41FAC0361D157D9673ECB926AE5AE Chap

L



Aeroporto de  
Linhares -  
Antônio  
Edson  
Azevedo  
Lima

750,00 R\$/m<sup>2</sup>  
21.02

Aeroporto  
VILA BETÂNIA

827,09 R\$/m<sup>2</sup>  
21.03

Arena Futebol

571,92 R\$/m<sup>2</sup>  
24.06

TRÊS BARRAS





## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

### ANEXO II

**TABELA I – Tabelas de Fatores de Valorização ou Depreciação de Terreno**

<b>F<sub>N</sub> - NÍVEL</b>	<b>FATOR</b>
Plano	1,00
Aclive	0,90
Declive	0,70

<b>F<sub>P</sub> - POSIÇÃO</b>	<b>FATOR</b>
Esquina	1,10
Gleba	1,10
Não Esquina / Meio da Quadra	1,00
Encravado	0,80

<b>F<sub>D</sub> - DIVISÓRIA</b>	<b>FATOR</b>
Muro	0,90
Cerca	0,90
Sem	1,00

<b>F<sub>MP</sub> - MELHORAMENTOS</b>	<b>FATOR</b>
Rede Água	0,15
Rede Esgoto	0,10
Iluminação Pública	0,05
Meio Fio	0,10
Pavimentação	0,30
Rede Telefone	0,05

<b>F<sub>S</sub> - SOLO</b>	<b>FATOR</b>
Alagadiço	0,60
Inundável	0,70
Rochoso	0,80
Seco	1,00
Arenoso	0,90
Combinações de Solo	0,80



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

**TABELA II – Fator de Gleba**

F <sub>G</sub> - GLEBA		FATOR
> 2.000 m <sup>2</sup>	≤ 3.000 m <sup>2</sup>	0,95
> 3.000 m <sup>2</sup>	≤ 5.000 m <sup>2</sup>	0,90
> 5.000 m <sup>2</sup>	≤ 10.000 m <sup>2</sup>	0,85
> 10.000 m <sup>2</sup>	≤ 20.000 m <sup>2</sup>	0,80
> 20.000 m <sup>2</sup>	≤ 40.000 m <sup>2</sup>	0,75
> 40.000		0,70

**TABELA III – Tabela de Índices de Pontos por Características de Edificações**

ÍNDICE DE PONTOS POR CARACTERÍSTICAS DE TIPOS DE CONSTRUÇÃO - CAT									
ITEM	CONSTRUÇÃO	Casa	Apartamento	Sala Comercial	Comércio	Galpão	Indústria	Telheiro	Especial
REV. EXTERNO	Sem/Madeira	0	0	0	0	0	0	0	0
	Caiação/Reboco	5	5	20	20	0	8	0	16
	Pintura	19	16	23	23	15	11	0	18
	Tijolo a Vista	21	19	27	27	19	13	0	23
	Cerâmica	21	19	27	27	19	13	0	23
	Especial	27	24	28	28	21	15	0	25
PISO	Sem	0	0	0	0	0	0	0	0
	Cimento	3	3	20	20	14	12	10	10
	Madeira/Cerâmica	8	9	25	25	18	16	20	20
	Especial	19	19	27	27	21	19	29	20
FORRO	Sem	0	0	0	0	0	0	0	0
	Com	2	3	2	2	4	4	2	3
	Laje	3	4	3	3	5	5	3	3
	Especial	4	5	4	4	6	4	4	4
COBERTURA	Palha/Zinco	1	0	0	0	3	0	4	0
	Amianto, Laje ou Telha	3	2	3	3	9	8	15	3
	Especial	9	4	4	4	16	14	35	3
INST. SANITÁRIA	Sem/Externa	0	0	0	0	0	0	0	0





## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

	Incompleta	3	3	1	1	1	1	1	1
	Completa	4	4	2	2	2	1	2	2
	+ Interna	5	5	3	3	2	3	2	2
ESTRUTURA	Concreto/Metálica	23	28	24	24	30	36	12	26
	Alvenaria	10	15	20	20	20	30	8	22
	Taipa/Madeira	3	18	10	10	10	20	4	10
	Especial	25	30	25	25	30	35	12	30
INST. ELÉTRICA	Sem	0	0	0	0	0	0	0	0
	Precária	3	4	4	4	2	3	5	8
	Embutida	6	7	7	7	3	6	9	15
	Especial	12	14	10	10	5	8	19	17

**TABELA IV – Tabela do Valor do Metro Quadrado por Tipo de Edificação**

VET - VALOR DO M² DE EDIFICAÇÃO	
Tipo/Caracterização	Valor por m²
Casa	R\$1.726,56
Apartamento	R\$1.734,77
Sala Comercial	R\$2.008,64
Comércio	R\$ 1.828,38
Galpão	R\$ 1.154,62
Industria	R\$ 1.347,06
Telheiro	R\$ 673,53
Especial	R\$2.724,15

**TABELA V – Tabelas de Fatores de Valorização ou Depreciação da Edificação**

F <sub>C</sub> - CONSERVAÇÃO	FATOR
Boa	1,00
Regular	0,90
Má	0,70



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

Fst - SUBTIPO			
CARACTERIZAÇÃO	POSIÇÃO	SIT. CONSTRUÇÃO	FATOR
Casa	Alinhada Isolada	Frente	0,90
	Alinhada Isolada	Fundos	0,80
	Recuada Isolada	Frente	1,00
	Recuada Isolada	Fundos	0,80
	Alinhada Superposta	Frente	0,80
	Alinhada Superposta	Fundos	0,70
	Recuada Superposta	Frente	0,90
	Recuada Superposta	Fundos	0,70
	Alinhada Conjugada	Frente	0,80
	Alinhada Conjugada	Fundos	0,70
	Recuada Conjugada	Frente	0,90
	Recuada Conjugada	Fundos	0,70
	Alinhada Geminada	Frente	0,70
	Alinhada Geminada	Fundos	0,60
	Recuada Geminada	Frente	0,80
	Recuada Geminada	Fundos	0,60
Apartamento	Frente		1,00
	Fundos		0,90
Sala Comercial	Qualquer		1,00
Comércio			
Telheiro			
Galpão			
Indústria			
Especial			





## PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

### ANEXO III

#### DEMONSTRATIVO VII - ESTIMATIVA E COMPENSAÇÃO DA RENÚNCIA DE RECEITA

LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS  
ANEXO DE METAS FISCAIS

#### ESTIMATIVA E COMPENSAÇÃO DA RENÚNCIA DE RECEITA 2026

R\$ 1,00

TRIBUTO	MODALIDADE	SETORES/ PROGRAMAS/ BENEFICIÁRIO	RENÚNCIA DE RECEITA PREVISTA			COMPENSAÇÃO
			2026	2027	2028	
PTU	ISENÇÃO	ISENÇÃO IPTU POPULAÇÃO CARENTE - LEI 2.887/2009	120.000	124.800	129.542	Renúncia já considerada na estimativa da receita, nos termos do art. 14, inciso I, da LC nº 101, de 04/05/2000, não afetando as metas de resultados fiscais.
PTU	ISENÇÃO	Entidades sem fins lucrativos - Lei 2.662/2006 (CTM)	150.000	156.000	161.928	
PTU	ISENÇÃO	Incentivos fiscais empresariais	160.000	166.400	172.728	
PTU	Redução de Alíquota	Lei Complementar - Planta Genérica de Valores - PGV	22.450.000	17.960.000	13.470.000	
PTU	Redução Alíquota	Todos os contribuintes para pagamento do IPTU em conta única	1.100.000	1.144.000	1.187.472	
ISSQN	Redução Alíquota	Incentivos fiscais empresariais - Lei 2.866/2009 e outras atividades	9.620.000	10.004.800	10.384.982	
ISSQN	Redução Alíquota	Incentivos fiscais ao Turismo - cod. Atividades	600.000	624.000	647.712	
ISSQN	Subsídio	Incentivo ao Esporte - Lei nº 3281/2013	350.000	364.000	377.832	
ISSQN	Subsídio	Incentivo Cultural - Lei nº 3514/2015 - 1% da Receita Total do ISSQN	953.000	995.885	1.035.720	
Rotativo	ISENÇÃO	ISENÇÃO DO ROTATIVO PARA IDOSOS PL 01/2025	120.000	124.800	129.542	
TOTAL			35.623.000	31.664.685	27.697.453	