

PROJETO DE LEI N.º 027/2025

**DEFINE AS DIRETRIZES PARA ESTIMAÇÃO DOS
VALORES VENAIS DOS IMÓVEIS NA ZONA URBANA
DO MUNICÍPIO DE ESPERANTINA-PI, PARA EFEITOS
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Prefeita Municipal de Esperantina, Estado do Piauí: Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei define as diretrizes para a avaliação dos imóveis urbanos no âmbito das atividades da administração municipal para os fins previstos no Código Tributário do Município, a partir dos documentos que compõem a Planta de Valores Genéricos do Município de Esperantina - Piauí.

Art. 2º São documentos integrantes desta Lei, como parte complementar de seu texto, os seguintes anexos:

Anexo I – Planta Georreferenciada do Município com identificação dos valores unitários de terrenos por face de quadra;

Anexo II – Memória de cálculo das operações de estimação dos valores unitários genéricos dos terrenos;

Anexo III – Tabela contendo os Valores Unitários (Vu), por m² de terreno para lotes com 300,00m², situados em cada face de quadra da zona urbana do município;

Anexo IV – Tabela contendo os fatores de correção de área (Fca) para terrenos com áreas diferentes de 300,00m²;

Anexo V – Tabela CUB do Sinduscon – Teresina referente ao mês de maio de 2023, que deverá ser empregada para avaliação das edificações;

CAPÍTULO II

DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DE LOTES

Art. 3º Os lotes terão seus Valores Venais (Vvl) avaliados a partir dos Valores Unitários Genéricos (Vu) constantes na Planta de Valores Genéricos que constitui o Anexo I desta Lei, expressos em Reais por metro quadrado de terreno (R\$/m²), e que estão tabelados no Anexo III, pelo emprego da equação 01, do parágrafo primeiro deste artigo. Em caso de incoerência entre o valor indicado na Planta do Anexo I e as tabelas do Anexo III, prevalecerá o primeiro.

§1º - O Valor venal de um lote (Vvl) será calculado pela equação 01 a seguir:

$$Vvl = Vu \times AI \times Fca \times Fq \quad (\text{Equação 01})$$

Onde:

Vvl – Valor venal do lote em Reais (R\$);

Vu – Valor unitário – obtido a partir da planta do Anexo I ou da tabela do Anexo III, expresso em R\$/m²;

AI – Área do lote expressa em m²;

Fca – Fator de correção de área, adimensional, obtido a partir da tabela do anexo IV.

Fq – Fator de correção pela localização do lote em uma esquina.

§2º - Lotes com mais de uma frente terão como Frente Principal (F1), aquela lindeira ao logradouro com maior Valor unitário (Vu);

§3º - A Segunda Frente (F2) será aquela lindeira ao logradouro com o segundo maior valor Unitário (Vu);

§4º - A Terceira Frente (F3) será aquela lindeira ao logradouro com o terceiro maior Valor Unitário (Vu) se houver, e assim por diante.

Art. 4º - O lote com mais de uma frente, e que esteja posicionado em uma esquina, terá seu Valor Venal (Vvl) estimado pela Equação 01 desta lei, com Vu igual ao expresso para o logradouro que corresponde à sua frente Principal.

Art. 5º - Lotes com mais de uma frente e com formatos irregulares terão suas frentes classificadas conforme indicado no Art. 3º, e suas áreas serão fracionadas. Seus valores serão estimados pela soma dos valores das respectivas parcelas, estimadas pela Equação 01. O montante dos valores deverá ser multiplicado pelo respectivo fator de Correção de Área (Fca). Para efeitos deste artigo as frações de área serão definidas da seguinte forma:

I – A Fração de Área 1 (Fa1) será igual ao produto do comprimento de sua Frente Principal (F1), conforme definido no Art. 3º, §2º desta Lei, pela metade da profundidade do lote, medido perpendicularmente à Frente Principal (F1). Se essa metade de profundidade for inferior a 30,00m, o lote será avaliado sem fracionamento de área, pela aplicação direta da Equação 01;

II – Nos casos em que a metade da profundidade do lote for superior a 30,00m, ocorrerá o fracionamento de áreas, e a Fração de Área 2 (Fa2) será igual à diferença entre a Área Total do Lote (Al) e a Fração de Área 1 (Fa1):

$$(Fa2) = Al - (Fa1)$$

(Equação 02);

CAPÍTULO III

DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DE GLEBAS

Art. 6º - Os terrenos urbanos com áreas maiores que 3.200,00m², e que não se enquadrarem nos critérios para avaliação como lotes, serão tratados como glebas. Nos casos de glebas, para efeitos de avaliação, admitir-se-á que ela seria parcelada em lotes, até o limite de 65% de sua área, assumindo-se, para os efeitos desta lei, que os 35% restantes seriam transferidos ao município no caso de concretização do parcelamento hipotético. A parcela de 35% da área da gleba se destinaria a três finalidades, a saber:

- a. 20% à implantação de vias de circulação;
- b. 10% à manutenção de áreas de preservação ambiental;
- c. 5% destinados a áreas institucionais.

Art. 7º - Salvo casos em que se realize estudos detalhados de custos de implantação do parcelamento hipotético da parcela de 65% da área da gleba, da velocidade de venda dos lotes do empreendimento, dos custos com publicidade e comissões pagas a corretores de imóveis pela venda deles, e dos tributos incidentes sobre as operações realizadas, o valor da gleba será estimado da seguinte forma:

I – Realiza-se uma prospecção no mercado imobiliário para verificar qual a área de lote mais adequada à vizinhança da gleba sob avaliação, com o intuito de identificar qual o produto imobiliário mais indicado ao local;

II – Divide-se a área correspondente aos 65% da gleba pela área de lote identificada no inciso I deste artigo, obtendo-se a quantidade de lotes do empreendimento hipotético em que se baseia a avaliação, representada pelo quociente da divisão. Caso o resto da divisão seja diferente de zero, este será distribuído entre os lotes obtidos, de forma a que se tenha unidades com áreas aproximadamente iguais entre si;

III – Cada lote resultante da operação detalhada no inciso II será avaliado conforme definido no Art. 3º desta lei.

IV – Efetua-se a soma dos valores de cada lote individualmente, obtendo-se o Valor Geral de Vendas (Vgv);

V – Aplica-se sobre o Vgv um desconto de 35%, assumindo-se ser esta a parcela correspondente aos custos de implantação do loteamento hipotético, obtendo-se assim o valor da gleba;

VI - Quando não for realizada a prospecção indicada no Inciso I deste artigo, admitir-se-á que o lote mais indicado ao local em questão tem área de 300,00m².

CAPÍTULO IV

DOS CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS EDIFICADOS

Art. 8º - Os terrenos com edificações terão seu Valor venal definido pelo Método Evolutivo, conforme indicado nos artigos a seguir, que estima o valor para um imóvel edificado pela equação 05, do Art. 13 desta Lei.

A equação 05 é proveniente do Método Evolutivo, preconizado pela NBR 14.653 – Parte 02 – Imóveis Urbanos. Consta de uma parcela referente ao valor do terreno, estimada conforme o disposto nos Capítulos II e III desta Lei e a outra referente ao valor da edificação, estimada a partir de custos de referência fornecidos mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Esperantina - PI – Sinduscon-Esperantina-PI, calculados segundo os critérios da NBR 12.721 de 2006. Será considerado também o estado de conservação da edificação, que implicará em um Fator de Depreciação (D).

Enquanto não existir o Sinduscon-Esperantina-PI, serão adotados os valores publicados pelo Sinduscon Teresina-PI (<http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/PI/>)

Art. 9º - Serão adotados como referências de valor para as edificações os Projetos Padrão R-1 - baixo, R-1 - normal e RP1Q:

I – O Projeto Padrão R-1 – baixo, corresponde a Residência unifamiliar padrão baixo, com 1 pavimento, 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque de lavar, tendo como área de referência 58,64m²;

II – O Projeto Padrão R-1 - normal corresponde a Residência unifamiliar padrão normal, com 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo 1 suite, com banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel), tendo como área de referência 106,44m²;

III – Projeto Padrão RP1Q corresponde a Residência unifamiliar popular, com 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha, tendo como área de referência 39,56m².

Art. 10º - A correspondência entre o estado de conservação da edificação e o Fator de Depreciação (D) a ser considerado será obtido no quadro 1 desta Lei, formada a partir de simplificações do consagrado critério de Ross-Heidecke.

Quadro 01 – Fatores de depreciação de edificações em função do Estado de Conservação.

Estado de Conservação da Edificação	Novo	Bom	Regular	Ruim
Fator de depreciação (D)	1	0,75	0,50	0,25

Art. 11º - O Custo da Construção Nova (Ccn) será calculado pela Equação 03.

$$Ccn = CUB \times Ac,$$

(Equação 03)

Onde:

Estágio da obra	Percentual do CUB a considerar
Fundações e baldrames concluídos	15%
Alvenarias de elevação concluídas	25%
Cobertura concluída e esquadrias de fechamento assentadas	45%
Revestimentos externos concluídos	75%
Obra concluída	100%

CUB – é o Custo Unitário Básico obtido na Tabela do Anexo V para a tipologia escolhida;

Ac – é a área de construção do imóvel.

I - Quando se tratar de edificação não concluída, salvo apuração rigorosa do percentual de execução, serão adotados os constantes do Quadro 02 desta Lei.

Quadro 02 – Frações do CUB a considerar nos casos de edificações em andamento:

Art. 12º O Custo da Construção Depreciada (Ccd) será calculado pela Equação 04. A referida equação se origina do critério de Ross-Heidecke, em que se considera que apenas 80% de uma edificação se deprecia, enquanto os 20% restantes mantêm seu valor.

$$Ccd = 0,8 \times Ccn \times D + 0,2 \times Ccn \quad (\text{Equação 04})$$

Onde:

Ccn é o Custo da Construção Nova, calculado pela Equação 03;

D é o Fator de Depreciação, obtido no Quadro 01, Art. 9º.

0,8 é um fator considerado no método, admitindo que a depreciação só incide sobre uma parcela de 80% da edificação.

Art. 13º O Valor Venal de um imóvel edificado (Vvi) será calculado pela Equação 05.

$$Vvi = (Vvl + Ccd) \times FC \quad \text{(Equação 05)}$$

O Fator de Comercialização – FC, depende das condições do mercado imobiliário em cada momento, podendo ser igual a 1, quando o mercado estiver em funcionamento equilibrado; poderá ser menor do que 1, se o mercado estiver em momento recessivo; e poderá ser maior do que um se o mercado estiver aquecido. No momento de elaboração desta PGV admitiu-se que o mercado estava equilibrado e adotou-se o valor $FC = 1,0$.

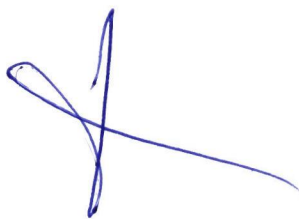
A cada ano a Prefeitura Municipal poderá fazer uma verificação das condições de funcionamento do mercado imobiliário e propor um novo Fator de Comercialização.

Art. 14º - A cada ano, antes do recesso legislativo, o prefeito municipal deverá enviar projeto de lei alterando a tabela do anexo V, para o CUB do mês de maio do ano em curso.

Art. 15º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação

Art. 16º - Ficam revogadas todas as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeita Municipal de Esperantina – PI, 05 de novembro de 2025



IVANÁRIA DO NASCIMENTO ALVES SAMPAIO
PREFEITA MUNICIPAL