

PORTARIA SEMFAZ Nº 01/2021, DE 27 DE JANEIRO DE 2021.

Aprova a pauta de valores referenciais de mercado dos bens imóveis situados em Colatina, para fins de determinação da base de cálculo do imposto sobre transmissão de bens imóveis e direitos a eles relativos - ITBI.

O Secretário Municipal da Fazenda, no uso de suas atribuições legais, após deliberação da Comissão instituída pelo Decreto nº 23.270, de 16 de agosto de 2019, RESOLVE baixar a seguinte Portaria:

Art. 1º - Fica aprovada a pauta de valores referenciais de mercado dos bens imóveis situados no Município de Colatina, composta pelas tabelas anexas, que serão utilizadas como parâmetro para o arbitramento da base de cálculo do ITBI, conforme previsto no art. 26º da Lei nº 2.805/77 e no Decreto Regulamentar do ITBI.

Art. 2º - No arbitramento do valor dos imóveis serão consideradas as seguintes regras:

I - Sempre que possível, deverão ser buscadas referências mais precisas, como anúncios ou transações atuais de imóveis vizinhos ou similares;

II - Poderão ser utilizados documentos, índices oficiais e demais parâmetros imobiliários aplicáveis ao caso concreto;

III - Em se tratando de imóveis arrematados em hasta pública, o arbitramento só será aplicado quando restar configurada arrematação por preço vil, do contrário, prevalecerá como base de cálculo o valor da arrematação.

Art. 3º - As tabelas anexas a esta portaria deverão ser atualizadas sempre que se demonstrarem desatualizadas em relação aos preços vigentes praticados no mercado imobiliário.

Art. 4º - Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Portaria nº 05, de 03 de Outubro de 2019.

Registre-se e Cumpra-se.

Gabinete do Secretário Municipal da Fazenda em 27 de Janeiro de 2021.

ALECIO SESANA
Secretário Municipal da Fazenda

ANEXO I

VALOR DO M² DE TERRENO

Código	Localidade	Valor médio do m² (em R\$)
1	Adélia Giuberti	700,00
2	Adélia Giuberti (Av. Rio doce)	500,00
3	Aeroporto	450,00
4	Alto Vila Nova	200,00
5	Alvorada	380,00
6	Antônio Damiani	180,00
7	Ayrton Senna	180,00
8	Barbados	150,00
9	Barbados (áreas para uso industrial)	120,00
10	Baunilha	100,00
11	Baunilha (Polo Mário Cassani)	35,00
12	Bela Vista	280,00
13	Benjamim Carlos dos Santos (lado do Rio)	300,00
14	Benjamim Carlos dos Santos (lado São Bernardo Saúde)	500,00
15	Boapaba	180,00
16	Bosque da Princesa	500,00
17	Brisa da Vale	300,00
18	Carlos Germano Naumann (margem da rodovia – áreas acima de 1000 m ²)	150,00
19	Carlos Germano Naumann (áreas maiores de 1000 m ² , em áreas afastadas da rodovia, para uso industrial)	80,00
20	Carlos Germano Naumann (outras áreas residenciais)	200,00
21	Castelo Branco	700,00
22	Centro (Av. Getúlio Vargas)	10.000,00
23	Centro (Av. José Zouain – Sesc à Rodoviária)	1.500,00
24	Centro (Av. José Zouain – Rodoviária ao Batalhão)	3.000,00
25	Centro (Av. Senador Moacir Dalla)	2.200,00
26	Centro (R. Admator Salvador)	2.400,00
27	Centro (R. Adwalter Ribeiro Soares)	800,00
28	Centro (R. Alexandre Calmon)	3.500,00
29	Centro (R. Cassiano Castelo)	5.000,00
30	Centro (R. Exp. Abilio dos Santos)	8.000,00
31	Centro (R. Germano Naumann Filho)	2.300,00
32	Centro (R. Santa Maria)	5.000,00
33	Colatina Velha (parte baixa)	400,00
34	Colatina Velha (parte alta)	280,00
35	Colúmbia	400,00
36	Darcy Dalla Bernardina	450,00
37	Esplanada	2.000,00

38	Esplanada/Vila Nova (R. Moacyr Avidos)	2.500,00
39	Fioravante Marino	300,00
40	Gordiano Guimarães (Ponte do Pancas)	150,00
41	Francisco Simonassi	300,00
42	Honório Fraga	450,00
43	J. Planalto(Av. das Roseiras)	700,00
44	Jardim Planalto	600,00
45	Lacê (Av. Fidelis Ferrari)	500,00
46	Lacê (áreas comerciais)	800,00
47	Luiz Iglésias	330,00
48	Maria das Graças	500,00
49	Maria das Graças (Av. Brasil)	800,00
50	Maria Ismênia	600,00
51	Maria Ismênia (Av. Presidente Kennedy)	800,00
52	Maria Ortiz	150,00
53	Mário Giurizatto	250,00
54	Marista	1.350,00
55	Martineli (Av. Fioravante Rossi)	600,00
56	Martineli (outros)	250,00
57	Moacir Brotas (Av. das Roseiras)	700,00
58	Moacir Brotas (outros)	600,00
59	Morada do Sol	330,00
60	Morada do Sol (Casa do Menino)	350,00
61	Noêmia Vitali	550,00
62	Nossa Senhora Aparecida	250,00
63	Nossa Senhora da Penha	200,00
64	Novo Horizonte	220,00
65	Olívio Zanotelli	220,00
66	Operário	220,00
67	Padre José de Anchieta	180,00
68	Padre José de Anchieta (Monte Olimpo)	360,00
69	Parque dos Jacarandás	340,00
70	Paul de Graça Aranha	120,00
71	Perpétuo Socorro	220,00
72	Por do Sol	220,00
73	Quinze de Outubro	120,00
74	Recanto da Lagoa	330,00
75	Recanto Marista	280,00
76	Residencial Cidade Jardim	330,00
77	Residencial Nobre	300,00
78	Riviera	350,00
79	Sagrado Coração de Jesus	800,00
80	San Diego	500,00
81	Santa Cecília	800,00
82	Santa Helena	400,00
83	Santa Margarida	250,00
84	Santa Mônica	500,00
85	Santa Terezinha	350,00
86	Santo Antônio	280,00

87	Santos Dumont	280,00
88	São Braz	300,00
89	São Judas Tadeu	200,00
90	São Marcos	220,00
91	São Miguel	220,00
92	São Pedro	280,00
93	São Silvano (Av. Silvio Avidos, do Zam à Joana D'arc)	4.500,00
94	São Silvano (Av. Silvio Avidos, da Joana D'arc ao Posto Arnaldo)	1.250,00
95	São Silvano (demais localidades)	500,00
96	São Vicente	400,00
97	Soma Alta Vista	300,00
98	Vicente Suella I e II	150,00
99	Vicente Suella III	100,00
100	Vila Amélia	280,00
101	Vila Lenira	700,00
102	Vila Lenira (Av. Presidente Kennedy)	800,00
103	Vila Nova	1.200,00
104	Vila Real	750,00
105	Vila Verde	320,00
106	Vila Verde (área comercial para galpões)	600,00
107	Villa Treviso	500,00
108	Vista da Serra	450,00
109	Vista do Sol / Soma Schiffler – Loteamento	280,00
110	Real Garden – Loteamento	360,00
111	Santa Clara – Loteamento	450,00
112	Centro Empresarial Princesa do Norte	300,00

ANEXO II
Valor do m² de edificações

Tabela I ^{1 2 3}

Casas		
Código	Tipo	Valor médio do m² (em R\$)
113	Baixo	1.750,00
114	Normal	2.000,00
115	Alto	2.500,00

Tabela II ¹

Outros		
Código	Tipo	Valor médio do m² (em R\$)
116	Galpão	400,00
117	Garagem	2.700,00

Tabela III ^{2 3 4}

Apartamentos (apenas área privativa da unidade)		
Código	Tipo	Valor médio do m² (em R\$)
118	Baixo	2.500,00
119	Normal	2.700,00
120	Alto	3.500,00

Tabela IV ^{3 4}

Salas comerciais (apenas área privativa da unidade)		
Código	Tipo	Valor médio do m² (em R\$)
121	Normal	2.500,00

Tabela V ^{3 4}

Edificações Especiais		
Código	Tipo	Valor médio do m² (em R\$)
122	Colatina Shopping (Lojas no térreo – frente para Av. Getúlio Vargas)	10.000,00
123	Colatina Shopping (Lojas no térreo – outros)	4.000,00
124	Colatina Shopping (Lojas no 1º e 2º andar)	4.500,00
125	Colatina Shopping (1º ao 8º andar de salas)	2.900,00
126	Edifício Golden Garden	4.500,00
127	River Tower	4.200,00
128	Flamboyant	4.000,00
129	Edifício Catedral	5.000,00
130	Ed. Rio Doce (Residencial Rio Doce)	5.000,00
131	Aldeia Imperial A	4.400,00
132	Aldeia Imperial B e C	5.000,00

Nota¹: Neste caso, o valor da edificação deve ser somado ao valor do terreno.

Nota²: São considerados de alto padrão as construções com acabamento moderno e com materiais de valor superior.

Nota³: Os valores médios de m² edificação se referem aos imóveis novos, podendo ser admitido redutor de até 60% nos casos de imóvel usado e em razão da função do imóvel, localização, frente ou fundos para logradouro, andar, estado de conservação, posição em relação ao Sol, equipamentos, entre outros critérios.

Nota⁴: Neste caso, os valores apresentados já se referem ao preço médio final do m² dos apartamentos e salas comerciais, praticado pelo mercado local.

ANEXO III **IMÓVEIS RURAIS**

MEDIDA DE REFERÊNCIA
1 alqueire = 48.400 m² ou 4,84 hectares

Código	TIPO	VALOR DO ALQUEIRE	VALOR DO ALQUEIRE
		SEM BENFEITORIA	COM BENFEITORIA
133	Terreno até 5 alqueires	50.000,00	70.000,00
134	Terreno superior a 5 alqueires	30.000,00	50.000,00
135	Terrenos exclusivo para reserva legal	10.000,00	

ANEXO IV **CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO TERRITORIAL**

O presente anexo tem como objetivo servir de parâmetro para a adequação do valor territorial de imóveis situados na cidade de Colatina, levando-se em consideração os fatores técnicos definidos abaixo, que poderão resultar no acréscimo ou decréscimo do valor dos terrenos em análise.

1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - VT

Equação Genérica:

$$VT = \text{Avaliação Inicial} \times (FE \times FF \times F_{CEN} \times F_{TOPO} \times F_{PED})$$

DEFINIÇÃO DOS FATORES TÉCNICOS

1.1. FATOR DE ESQUINA - FE

Utilizado para a correção do valor de terrenos localizados nas esquinas de quadras (confluência ou intersecção de logradouros), com duas ou mais testadas, podendo, pela relação entre as suas dimensões – frente(s) e profundidades – acarretar uma valorização ou desvalorização do mesmo em se tratando de sua viabilidade de utilização e formas de ocupação.

Aplicação: Para os terrenos de esquina com 02 ou mais testadas, toma-se a menor testada (a de menor medida absoluta), em metros lineares.

Tabela Fator Esquina - FE:

TESTADA MENOR (m)	FATORES DE ESQUINA
$T < 10,00$	0,90
$10,00 \leq T < 15,00$	1,00
$15,00 \leq T < 20,00$	1,05
$T \geq 20,00$	1,10

1.2. FATOR DE FORMA - FF

Utilizado para ajustar o valor de terrenos com base nas eventuais restrições ocasionadas pela relação entre a(s) sua(s) testada(s) e a profundidade, comparativamente a outros com aproveitamento eficiente do potencial construtivo. Para a obtenção do Fator de Forma, deve-se calcular primeiramente a Profundidade Equivalente do lote objeto de avaliação.

Equação Genérica:

$$PE = AT/\Sigma T$$

Onde:

- PE – Profundidade Equivalente (m);
- AT– Área do Terreno (m²);
- T – Testada(s) do Lote (m).

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	FATORES DE FORMA
------------------------------	------------------

PE até 30,00	1,00
30,00 < PE ≤ 40,00	0,90
PE > 40,00	0,80

1.3. FATOR DE CORREÇÃO PARA LOTES ENCRAVADOS - F_{CEN}

Utilizado para ajustar os valores de terrenos desprovidos de acesso direto por logradouro oficial, o que ocorre somente através de vielas ou servidões precárias.

$F_{CEN} = 0,6$

1.4. FATOR DE TOPOGRAFIA - F_{TOPO}

Utilizado para a correção do valor dos terrenos, considerando a conjugação das características do relevo predominante e do nível em que o mesmo se encontra, tendo por referência o(s) logradouro(s) para o(s) qual(is) possui(em) testada(s).

Tabela Fator de Topografia:

TOPOGRAFIA DO TERRENO	COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA
Plano	1,00
Active/Declive/Irregular	Entre 0,5 e 0,8

1.5. FATOR DE PEDOLOGIA - F_{PED}

Utilizado para o ajuste do valor dos terrenos em função da tipologia do solo apresentada, associada ao custo de implantação de empreendimentos imobiliários.

Tabela Fator de Pedologia:

TIPO DE SOLO	FATOR DE PEDOLOGIA
FIRME/SECO	1,00
INUNDÁVEL	Entre 0,5 e 0,8