



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS**

**PROJETO DE LEI Nº 26, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2022.**

**Dispõe sobre a planta genérica de valores e estabelece os critérios de apuração do valor venal dos imóveis cadastrados no município de Eunápolis e dá outras providências.**

**A PREFEITA MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º.** A Planta Genérica de Valores do Município de Eunápolis passa a vigor de acordo com o instituído na presente Lei.

**Art. 2º.** Os valores de metro quadrado de terrenos e áreas não edificadas são os constantes no **ANEXO I** desta Lei.

**Parágrafo único.** No caso de ocorrência de imóveis não cadastrados ou com valor não estabelecido no Anexo I, seu valor será fixado por avaliação especial determinada pela Prefeitura do Município levando em conta valores equivalentes aos imóveis lindeiros ou confinantes, guardadas as diferenças físicas.

**Art. 3º.** O valor do metro quadrado das edificações são os descritos no Anexo II desta Lei, estabelecidos em função do tipo e padrão construtivo da edificação.

**§ 1º.** Considera-se área construída, o somatório das áreas de pisos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares. As áreas construídas serão obtidas através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também as superfícies denominadas “terraços” cobertos de cada pavimento.

**§ 2º.** Considera-se edificação principal ou bloco construtivo principal aquele destinado à atividade principal do imóvel (moradia, comércio, indústria, prestação de serviço e outras).

**Art. 4º.** O valor básico do metro quadrado das edificações principais será obtido pelo enquadramento das edificações num dos tipos e padrões construtivos onde houver a maior coincidência ou predominância entre as características relacionadas e os aspectos construtivos e materiais de construção existentes na edificação avaliada.

**§ 1º.** Os tipos para efeito de enquadramento das edificações ficam assim caracterizados:

**I – Edificação do tipo Casa/Sobrado:** edificações projetadas para serem utilizadas como moradia unifamiliar. São as casas térreas ou sobrados caracterizadas por edificação residencial unifamiliar isolada.

**II – Edificação do tipo Apartamento:** edificações que se situam em prédios que comportam duas ou mais residências no mesmo edifício. Em geral, têm mais de dois pavimentos.



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS**

**III – Edificação do tipo Comércio/Serviços:** edificações projetadas para serem utilizadas como lojas comerciais ou, eventualmente, determinados tipos de prestação de serviços.

**IV – Edificação do tipo Galpão/Indústria:** São edificações suportadas por pilares, vedação em pelo menos dois lados, destinadas normalmente a fins industriais, prestação de serviços ou a depósitos. Compreendem barracões de vários tipos e com características que variam desde o barracão sem ferro, paredes e pisos, até os barracões com acabamento semelhantes ao tipo loja já descrito, além dos pavilhões construídos para fins industriais especializados, tendo acabamentos e estruturas próprias para apoios, fixação de máquinas e instalações de vários gêneros com ar condicionado, iluminação artificial fluorescente, sistemas de ventilação aperfeiçoados, etc.

**V – Edificação do tipo Telheiro:** Os telheiros são edificações com estrutura de alvenaria, madeira ou metal, aberta total ou parcialmente em pelo menos três de suas faces

**VI – Edificação de Outros Tipos:** edificações não enquadradas nos tipos anteriores. São os casos de escolas, hospitais e similares, postos de serviços, teatros, cinemas, templos religiosos, etc.

**§ 2º** Para determinação do valor básico do metro (m<sup>2</sup>) de edificação, as mesmas serão enquadradas nos seguintes Padrões Construtivos:

<b>TIPO</b>	<b>PADRÃO CONSTRUTIVO</b>
<b>1 Casa/Sobrado</b>	1-Precária
	2-Simples
	3-Médio
	4-Bom
	5-Luxo
<b>2 Apartamento</b>	1-Precário
	2 – Simples
	2-Médio
	3-Bom
	4-Luxo
<b>3 Comércio/Serviços</b>	1-Simples
	2-Médio
	3-Bom
	4-Luxo



ESTADO DA BAHIA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS

<b>4</b> <b>Galpão/Indústria</b>	1-Simples
	2-Médio
	3-Bom
<b>5</b> <b>Telheiro</b>	1-Simples
	2-Médio

§ 3º Os padrões construtivos para efeito do enquadramento das edificações ficam assim caracterizados:

**I - Tipo Construtivo: Casa/Sobrado Padrão Construtivo: 1 - Precária**

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais. Geralmente possuem cômodos sem janelas.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

**Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.

**Paredes:** chapisco podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.

**Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.

**Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiações aparentes.

**Esquadrias:** madeira, ou ferro simples e de baixa qualidade.

**I - Tipo Construtivo: Casa/Sobrado Padrão Construtivo: 2 - Simples**



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS**

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de blocos cerâmicos vazados de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou cerâmica sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

**Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.

**Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.

**Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.

**Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.

**Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

**Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

**I - Tipo Construtivo: Casa/Sobrado Padrão Construtivo: 3 – Médio**

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou conjugadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cerâmica apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

**Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS**

**Paredes:** pintura látex sobre massa de PVA ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.

**Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.

**Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.

**Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.

**Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

**I - Tipo Construtivo: Casa/Sobrado Padrão Construtivo: 4 - Bom**

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de cerâmica sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas ou não com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa de PVA, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

**Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.

**Paredes:** pintura acrílica sobre massa de PVA ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.

**Forros:** pintura sobre massa de PVA na própria laje; gesso; madeira.

**Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de boa qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.

**Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS**

**Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

**I - Tipo Construtivo: Casa/Sobrado Padrão Construtivo: 5 - Luxo**

Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas ou anexadas a área de lazer, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados.

Compostas normalmente de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, três ou mais dormitórios (geralmente suítes), dependências para empregados e garagem para no mínimo dois veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica, sobre estrutura de madeira ou telhado embutido com telhas de fibrocimento. Fachadas pintadas com látex acrílico sobre massa de PVA, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, geralmente produzidos sob encomenda, tais como:

**Pisos:** mármore ou de granito, porcelanato esmaltado de alta qualidade, assoalhos, carpete de alta densidade.

**Paredes:** pintura acrílica sobre massa de PVA, revestimento cerâmico de alta qualidade (pastilhas ou porcelanato), fórmica, epóxi, tecidos, papel decorado, porcelanato ou equivalente.

**Forros:** pintura acrílica sobre massa de PVA aplicada na própria laje ou gesso; madeira.

**Instalações hidráulicas:** obedecendo a projeto específico, banheiros dotados de peças sanitárias e metais nobres, hidromassagem, aquecimento central.

**Instalações elétricas:** projetadas especialmente e utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de usos diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos, telefone, eventualmente ar condicionado e equipamentos de segurança.

**Esquadrias:** madeira, vidro ou de alumínio com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens especiais.

**II - Tipo Construtivo: Apartamento Padrão Construtivo: 1 – Precária**

Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico, seja de fachada ou de



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS**

funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, normalmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos, tais como:

**Pisos:** cerâmica simples, caco de cerâmica, taco, forração ou até cimentado.

**Paredes:** pintura látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável (pintura ou revestimento cerâmico comuns) nas áreas molhadas.

**Instalações hidráulicas:** sumárias com número mínimo de pontos de água, banheiros dotados das peças sanitárias básicas, de modelo simples.

**Instalações elétricas:** sumárias e com poucos pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

**Esquadrias:** ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo econômico.

## **II - Tipo Construtivo: Apartamento Padrão Construtivo: 2 - Simples**

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de blocos cerâmicos vazados de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou cerâmica sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

**Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.

**Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.

**Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS**

**Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.

**Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

**Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

## **II - Tipo Construtivo: Apartamento Padrão Construtivo: 3 - Médio**

Edifícios com três ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, podendo ser dotados de elevadores, geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor.

Fachadas com pintura sobre massa de PVA ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e em geral uma vaga de garagem por unidade.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

**Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

**Paredes:** pintura látex sobre massa de PVA ou gesso, revestimento cerâmico de padrão comercial.

**Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

**Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

**Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

## **II - Tipo Construtivo: Apartamento Padrão Construtivo: 4 - Bom**

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes.



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS**

Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa de PVA, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos e até duas vagas de estacionamento. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

**Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.

**Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.

**Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.

**Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.

**Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio e vidro.

## **II - Tipo Construtivo: Apartamento Padrão Construtivo: 5 - Luxo**

Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um ou dois apartamentos por andar, podendo ser duplex. Dotados de dois ou mais elevadores com circulação independente para a parte social e de serviço. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementadas com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente.

Unidades com, geralmente, quatro ou mais dormitórios (podendo ser suítes), sala para três ou mais ambientes, dependência de empregada, ampla área de serviço e geralmente duas ou mais vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

**Pisos:** madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar.



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS**

**Paredes:** pintura látex sobre massa de PVA, cerâmica, epóxi, melamínico ou similar.

**Instalações hidráulicas:** completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central.

**Instalações elétricas:** sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomadas para usos diversos, inclusive para equipamentos domésticos; eventualmente ar condicionado.

**Esquadrias:** vidro, madeira ou de alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.

### **III - Tipo Construtivo: Comercial/Serviços Padrão Construtivo: 1 - Simples**

Edificações geralmente com um pavimento, arquitetura interior e exterior simples. A construção quando possui subdivisão, é feita por salas com dimensões reduzidas. Cobertura em telha metálica ou fibrocimento sobre estrutura de madeira ou metálica. Os banheiros podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas. Normalmente sem ou com poucas vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comuns, tais como:

**Pisos:** cerâmica simples, caco de cerâmica, cimentado ou similar.

**Paredes:** pintura látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável nas áreas molhadas.

**Instalações hidráulicas:** dotadas apenas dos equipamentos básicos, materiais simples.

**Instalações elétricas:** Com número pequeno de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

**Esquadrias:** madeira, alumínio ou ferro simples.

### **III - Tipo Construtivo: Comercial/Serviços Padrão Construtivo: 2 - Médio**

Edificações geralmente com um pavimento, podendo ter divisões internas para escritórios ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções pequenas e médias, em geral com até dez metros, em estrutura de alvenaria de bloco cerâmico vazado ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de cerâmica sobre tesouras de madeira, geralmente com forro.

Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos.



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS**

Caracteriza-se pela utilização de poucos acabamentos, tais como:

**Pisos:** concreto, podendo ter revestimento de cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.

**Paredes:** pintura a látex podendo apresentar barras impermeáveis e revestimento cerâmico comuns nos banheiros.

**Instalações hidráulicas:** metais simples.

**Instalações elétricas:** básica utilizando materiais econômicos.

**Esquadrias:** madeira ou ferro.

**III - Tipo Construtivo: Comercial/Serviços Padrão Construtivo: 3 - Bom**

Com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superiores a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto ou fibrocimento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples podendo ter partes ajardinadas.

Caracteriza-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:

**Pisos:** concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outras nas demais dependências.

**Paredes:** pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou revestimento cerâmico nos banheiros.

**Instalações hidráulicas:** completas, com louça sanitária e metais comuns.

**Instalações elétricas:** completas, com distribuição em circuitos independentes.

**Esquadrias:** vidro, madeira, ferro ou de alumínio.

**III - Tipo Construtivo: Comercial/Serviços Padrão Construtivo: 4 - Luxo**

Com um pavimento ou mais, pé-direito elevado e vãos de grandes proporções, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais.

Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras.

Caracteriza-se pela aplicação de materiais de acabamentos especiais, tais como:



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS**

**Pisos:** concreto estruturado e com revestimentos especiais nas áreas dos galpões; cerâmico, vinílico, carpete ou outras nas demais dependências.

**Paredes:** pintura com tintas especiais, resinas ou acrílicas ou cerâmicas aparentes.

**Instalações hidráulicas:** completas e de boa qualidade.

**Instalações elétricas:** completas, com componentes de boa qualidade, distribuídas em circuitos projetados especialmente, incluindo cabines de força; instalações suplementares para combate a incêndio, ar condicionado central nas áreas administrativas, dentre outros.

**Esquadrias:** vidro, madeira, ferro ou de alumínio, geralmente obedecendo a projeto específico.

#### **IV - Tipo Construtivo: Galpão/Indústria Padrão Construtivo: 1 - Simples**

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de blocos cerâmicos vazados ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de cerâmica ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro.

Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos.

Caracteriza-se pela utilização de poucos acabamentos, tais como:

**Pisos:** concreto, eventualmente estruturado, podendo ter revestimento de cerâmica comum ou caco de cerâmica.

**Paredes:** pintura a látex podendo apresentar barras impermeáveis e revestimento cerâmico comuns nos banheiros.

**Instalações hidráulicas:** simples e dotadas apenas dos equipamentos básicos.

**Instalações elétricas:** econômicas.

**Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.

#### **IV - Tipo Construtivo: Galpão/Indústria Padrão Construtivo: 2 - Médio**

Com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superiores a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido ou fibrocimento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples podendo ter partes ajardinadas.

Caracteriza-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS**

**Pisos:** concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.

**Paredes:** pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.

**Instalações hidráulicas:** completas, com louça sanitária e metais comuns.

**Instalações elétricas:** completas, com distribuição em circuitos independentes.

**Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.

**IV - Tipo Construtivo: Galpão/Indústria Padrão Construtivo: 3 - Bom**

Com um pavimento ou mais, pé-direito elevado e vãos de grandes proporções, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido ou fibrocimento. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais.

Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras.

Caracteriza-se pela aplicação de materiais de acabamentos especiais nas áreas, tais como:

**Pisos:** concreto estruturado e com revestimentos especiais nas áreas dos galpões; cerâmico, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.

**Paredes:** pintura com tintas especiais, resinas ou acrílicas ou cerâmicas aparentes.

**Instalações hidráulicas:** completas e de boa qualidade.

**Instalações elétricas:** completas, com componentes de boa qualidade, distribuídas em circuitos projetados especialmente, incluindo cabines de força; instalações suplementares para combate a incêndio, ar condicionado central nas áreas administrativas, dentre outros.

**Esquadrias:** vidro, madeira, ferro ou de alumínio, geralmente obedecendo a projeto específico.

**V - Tipo Construtivo: Telheiro Padrão Construtivo: 1 - Simples**

Edificações de um só espaço, constituída por uma cobertura de telha de barro ou fibrocimento de qualidade inferior e respectivos apoios, dispendo de pelo menos três laterais abertas, normalmente sem esquadrias; estrutura de madeira, sem acabamento; piso em terra batida ou simples cimento; instalações sanitárias e elétricas mínimas.

**V - Tipo Construtivo: Telheiro Padrão Construtivo: 2 - Médio**



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS**

Edificações de um só espaço, constituída por uma cobertura de telha de cerâmica, fibrocimento ou outra, de boa qualidade e respectivos apoios, dispendo de pelo menos três laterais abertas, normalmente sem esquadrias; estrutura de madeira, concreto armado ou metálica, sem acabamento; piso em simples cimento; instalações sanitárias e elétricas mínimas.

**Art. 5º.** Nos casos singulares de edificações particularmente valorizadas ou desvalorizadas, que não se enquadrem em qualquer dos tipos ou categorias previstos ou quando a aplicação do método avaliativo estatuído nesta Lei possa conduzir, a juízo da Prefeitura, a tratamento fiscal injusto ou inadequado, seu valor será fixado por avaliação especial determinada pela Prefeitura do Município, nos termos do artigo 83 da Lei Municipal 764, de 14 de dezembro de 2010.

**Art. 6º.** Para determinação do valor relativo ao metro quadrado em logradouros que venham a ser criados ou não indicados nas tabelas próprias, constantes no Anexo I desta Lei, será utilizada a média dos valores atribuídos nas seções imediatamente anterior e posterior.

**Art. 7º.** Na hipótese em que discorde do valor arbitrado ao imóvel para fins de incidência tributária, poderá o contribuinte requerer ao ente municipal que proceda a avaliação especial, na forma do artigo 87 da Lei Municipal 764, de 14 de dezembro de 2010.

**§ 1º.** O requerimento, que só poderá ser feito uma única vez por unidade imobiliária, deverá ser protocolado no prazo de 30 (trinta) dias a contar do lançamento do tributo, perante a superintendência de tributos e arrecadação.

**§2º.** Caso a avaliação especial resulte na confirmação do valor atribuído inicialmente ao imóvel, o requerente estará obrigado a recolher ao Erário Municipal a tarifa correspondente ao procedimento.

**Art. 8º.** Nos exercícios subseqüentes os valores venais dos imóveis deverão ser atualizados anualmente, por Decreto, com base no Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI) ou outro índice oficial que venha ser utilizados em substituição.

**Art. 9º.** Para apuração da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, aplicar-se-á fator de redução, incidente sobre a diferença entre o valor venal decorrente da aplicação dos parâmetros estabelecidos na presente lei e aquele apurado no exercício 2022, segundo os seguintes percentuais:

- I – Para o exercício 2023, redução de 90% (noventa por cento) da diferença apurada;
- II – Para o exercício 2024, redução de 70% (setenta por cento) da diferença apurada;
- III – Para o exercício 2025, redução de 50% (cinquenta por cento) da diferença apurada;
- IV – Para o exercício 2026, redução de 30% (trinta por cento) da diferença apurada;



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS**

**§ 1º.** Para apuração da diferença prevista no caput, o valor venal do imóvel será calculado, aplicando-se o índice de atualização previsto no artigo 8º da presente lei.

**§ 2º.** A partir do exercício 2027 o IPTU será lançado, tomando por base os valores que deveriam ter sido apurados, se fossem considerados os novos dados cadastrais e características expressos nos anexos desta lei;

**Art. 10.** Sem prejuízo do previsto no artigo anterior, para apuração da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, as unidades imobiliárias edificadas, cadastradas como comércio, serviço, galpão/indústria e telheiros, com valor venal superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) terão abatimento na base de cálculo, segundo percentuais previstos no Anexo III da presente lei.

**Art. 10.** Sem prejuízo do previsto no artigo 9º, para apuração da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, as unidades imobiliárias não edificadas com valor venal superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) terão abatimento na base de cálculo, segundo percentuais previstos no Anexo IV da presente lei.

**Art. 11.** Fica o poder executivo autorizado a expedir outros atos necessários ao fiel cumprimento da presente Lei.

**Art. 12.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, com eficácia a partir de 01 de janeiro de 2023, revogando-se as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 682, de 09 de dezembro de 2008.

Eunápolis-Ba, 21 de novembro de 2022.

**CORDÉLIA TORRES DE ALMEIDA**  
**Prefeita Municipal**

Exmo. Sr.

**Vereador Jorge Maecio Pires Almeida**  
**Presidente da Câmara Municipal de Eunápolis**



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS**

**JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE PROJETO Nº 26/2022.**

Excelentíssimo senhor, presidente da Câmara de Vereadores de Eunápolis,

Nobres vereadores,

Pelo presente, submeto às vossas Excelências, o presente projeto de Lei, que “Dispõe sobre a planta genérica de valores e estabelece os critérios de apuração do valor venal dos imóveis cadastrados no município de Eunápolis e dá outras providências”.

O resultado desse trabalho é fruto da Comissão Especial de Análise e Revisão da Planta de Valores Genéricos do Município, constituída pelo Decreto 7.997, de 27 de junho de 2018:

**Art. 1º** Fica instituída a Comissão especial para estudo, avaliação, verificação e elaboração da nova Planta de Valores Genéricos e da Pauta de Valores imobiliários do ITIV dos imóveis no Município de Eunápolis, composta pelos seguintes membros:

**I – 02 (dois) representantes da Câmara Municipal de Eunápolis:**

- a) Vereador Jorge Maécio Pires Almeida;
- b) Vereador José Miranda de Oliveira.

**II – 07 (sete) representantes da Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento:**

- a) Alcino José Santos Souza – Mat. nº 2144;
- b) Antonio Genilton Bomfim – Mat. nº 32118;
- c) Claudionor Nunes do Nascimento – Mat. nº 6515 ;
- d) Ieda Sueli Pereira da Rocha Araujo – Mat. nº 45;
- e) Joel Júnior Salgado Fernandes – Mat. nº 26073;
- f) Naiana dos Santos Firmino da Silva – Mat. nº 26064;
- g) Ramiro Criador dos Santos Neto – Mat. nº 26932.

**III – 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos:**

- a) Adeildo Marques de Oliveira – Mat. nº 32731
- b) Matheus Fantin Carvalho - Mat nº 32888

**IV – 02 (dois) representantes do Consórcio Geoeunápolis:**

- a) Adriana José Scremin – Engenheira Agrimensora;
- b) Antonio Izídoro Fachin – Engenheiro Agrimensor;

**V – 02 (dois) representantes dos corretores de imóveis:**

- a) José Hermanio Vieira – CRECI nº 3.451;
- b) José Constancio Filho - CRESCI nº 10.314

Em face da difícil situação econômica atravessada pelo País, com reflexos no planejamento econômico-financeiro de todas as entidades federativas, é dever do gestor público promover uma revisão em parte dos parâmetros legais aplicados na arrecadação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS**

Essa medida pretende promover o incremento da arrecadação proveniente de receitas próprias, já que estas constituem fontes primordiais para o custeio de despesas e de investimentos necessários ao atendimento das demandas públicas no âmbito municipal.

Por outro lado, da aferição do IPTU das unidades imobiliárias e comerciais do município de Eunápolis, constata-se flagrante defasagem quanto aos parâmetros definidores do valor venal e, conseqüentemente de sua base de cálculo. A última avaliação se deu no ano de 2008, por meio da Lei 682, de 09 de dezembro daquele ano. Desde então não houve qualquer correção dos valores, senão o índice inflacionário. No intervalo temporal, por outro lado, o mercado imobiliário foi fortemente impulsionado, decorrência da chegada de empreendimentos imobiliários e comerciais.

Em vista disto, vários logradouros e loteamentos sequer tinham sua previsão expressa naquela lei, havendo a constante necessidade de fixação dos valores com base em proximidade e/ou similitude.

Ademais, como decorrência prática do georreferenciamento da cidade, promovida nos anos de 2017/2018, constata-se a indispensável necessidade de atualização da planta genérica do município, sob pena de insistirmos em injustiça fiscal, ignorância quanto à capacidade tributária e prejuízo ao erário decorrente da queda na arrecadação.

Tendo em vista esses objetivos, estou propondo a adoção de uma nova planta de valores unitários de metro quadrado e metro linear - Planta Genérica de Valores – PGV - aplicados na aferição da base de cálculo do IPTU. Aqueles valores foram encontrados a partir de criteriosa análise de ruas e seguimentos de ruas em toda a cidade de Eunápolis. Naquela atividade, valem-nos de profissionais altamente qualificados das secretarias de infraestrutura, superintendência de tributos e arrecadação e engenharia. Contou-se ainda com a presença determinante de representantes do setor imobiliário da cidade, assim como do auxílio técnico do escritório regional do Conselho de Engenharia e Arquitetura.

Na mesma linha, proponho alterações na aplicação do fator-tipologia e em outros elementos utilizados na apuração da base de cálculo do IPTU, bem como na proporção de incidência dos novos fatores, aferíveis em relação às unidades construídas, definindo o perfil de cada qual segundo critérios objetivos de verificação.

A lei regula ainda procedimento administrativo para eventual contestação dos contribuintes, garantindo-se transparência dos critérios fixadores do tributo.

Inobstante a modicidade dos preços verificados, certificados tecnicamente, a fim de não promover desproporcional majoração do tributo que pudesse causar empecilhos às atividades comerciais e impacto sobre a dívida ativa do município, construiu-se um escalonamento na incidência do acréscimo, o qual se dará no curso dos próximos 05 (cinco) anos. Ou seja,



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE EUNÁPOLIS**

somente a partir de 2024 haverá a plena aplicação dos novos valores, sem qualquer espécie de compensação ano a ano.

Ressalte-se que, em seu conjunto, o teor do presente Projeto de Lei não resulta em renúncia fiscal, mas sim em incremento da arrecadação.

Com base em tais argumentos, encaminho o presente projeto e seus anexos, aguardando desta Casa de Leis que promova o célere, mas necessário debate, a fim de que haja sua aprovação e implementação no exercício de 2023.

Sendo o que basta para o momento, renovamos votos de elevada estima e consideração.

Eunápolis, Bahia, 21 de novembro de 2022

**CORDÉLIA TORRES DE ALMEIDA**  
**Prefeita Municipal**