



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50
Tel.: (27) 3769-1555, E-mail: gabinete@jaguare.es.gov.br site: <http://www.jaguare.es.gov.br>

PROJETO DE LEI Nº 007/2023

“Altera o Anexo II da Lei nº 680, de 15 de dezembro de 2006, para a Atualização da Planta Genérica de Valores do Município de Jaguaré/ES, concede benefícios tributários quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano e dá outras providências”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JAGUARÉ, Estado do Espírito Santo. Faço Saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica alterado o **§ 1º** do **art. 78**, da Lei nº **680/2021**, que passa a ter a seguinte redação:

“§ 1º – O valor venal do imóvel será determinado de acordo com a fórmula abaixo:

$$\underline{VVI = Vt + Ve}$$

Onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel

Vt = Valor Venal do Terreno

Ve = Valor Venal da Edificação

Vt = At x P x T x Q x Vm²t x FG, onde:

At = Área do Terreno

P = Fator Pedologia – Tabela II

T = Fator topografia – Tabela II

Q = Fator Quadra – Tabela II

Vm²t = Valor do m² do Terreno – Tabela I

FG = Fator Gleba – Tabela II

$$\underline{Ve = Ae x I x C x Pe x Vm^2e}$$

Ae = Área da Edificação

I – Fator Idade da Construção – Tabela IV

C = Fator de Conservação Interna da Edificação – Tabela IV



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50
Tel.: (27) 3769-1555, E-mail: gabinete@jaguare.es.gov.br site: <http://www.jaguare.es.gov.br>

Pe = Posição da Edificação em Relação ao Logradouro – Tabela IV

Vm²e = Valor do m² da edificação – Tabela III”.

Art. 2º. O anexo II, Tabela I, II, III e IV da Lei Municipal 680, de 15 de dezembro de 2006, que dispõe sobre o Código Tributário do Município de Jaguaré, passa a vigorar conforme tabelas anexas, incluindo-se a tabela V, que define e dispõe sobre o escalonamento de percentual a incidir sobre o valor venal do imóvel para fim de aplicação da base de cálculo do tributo.

Art. 3º. O art. 85 da Lei nº 680, de 15 de dezembro de 2006, que dispõe sobre o Código Tributário do Município de Jaguaré, passa a vigorar acrescido dos incisos IV, V, e VI, permanecendo inalterados o *caput* e demais incisos:

Art. 85.
.....

IV - O imóvel declarado de utilidade pública para fins de desapropriação, a partir da parcela correspondente ao período de arrecadação do imposto em que ocorreu a imissão de posse ou a ocupação efetiva pelo poder desapropriante;

V – O imóvel do beneficiário do Benefício de Prestação Continuada da Assistência Social - BPC (Amparo Social ao Idoso e à pessoa com deficiência), desde que possua um único imóvel e resida no mesmo;

VI – O imóvel de portadores de moléstia profissional, tuberculose ativa, alienação mental, esclerose múltipla, neoplasia maligna, cegueira, hanseníase, paralisia irreversível e incapacitante, cardiopatia grave, doença de Parkinson, espondiloartrose anquilosante, nefropatia grave, estados avançados da doença de Paget (osteíte deformante), contaminação por radiação, síndrome da imunodeficiência adquirida (Aids), hepatopatia grave, fibrose cística (mucoviscidose), ataxia (telangiectasia, episódica, espinocerebelar, Friedreich e cerebelar idiopática de início tardio) sendo doenças raras, com base na conclusão da medicina especializada, além do laudo médico com indicação de CID atestando a doença, devendo a isenção incidir somente sobre o imóvel no município que seja utilizado como sua residência e de sua família;

Art. 4º. A Lei nº 680, de 15 de dezembro de 2006, que dispõe sobre o Código Tributário do Município de Jaguaré, passa a vigorar acrescido do art. 102-A, art. 102-B e art. 102-C, seguintes:

Art. 102-A. Será concedido desconto de 10% (dez por cento) para o proprietário, titular de domínio útil ou possuidor de imóvel edificado e localizado na zona urbana, que optar pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano em cota única, até a data de seu vencimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50
Tel.: (27) 3769-1555, E-mail: gabinete@jaguare.es.gov.br site: <http://www.jaguare.es.gov.br>

Art. 102-B Será concedido desconto de 50% para o proprietário, titular de domínio útil ou possuidor de imóvel edificado e localizado na zona urbana, considerado hipossuficiente, assim entendido aquele que sobrevive em núcleo familiar classificado como em situação de extrema pobreza ou pobreza, conforme critérios estabelecidos pelo CadÚnico.

Art. 102-C. O proprietário, titular de domínio útil ou possuidor de imóvel edificado e localizado na zona urbana poderá obter benefício tributário concedido na forma de desconto do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, se assim requerido junto ao Departamento de Tributação, se atendidos em espécie pelo menos dois dos seguintes requisitos:

I - 3 % (três por cento), se cuidarem adequadamente das calçadas construídas regularmente, ou as construírem adotando o projeto padrão “calçada cidadã” do Município;

II - 2 % (dois por cento), se possuírem ou plantarem pelo menos 01 (uma) árvore com altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) defronte a seus imóveis, observados os critérios e normas adotadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA;

III - 3 % (três por cento), se possuir sistema de captação e de reuso de águas pluviais;

IV- 5 % (cinco por cento), se possuir sistema de captação de energia solar transformando-a em energia elétrica;

Parágrafo único - O benefício de desconto de que trata o presente artigo dependerá de requerimento anual ou outra periodicidade fixada pelo Poder Executivo, mediante comprovação e também de vistoria da SEMMA e da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, se for o caso.

Art. 5º. O benefício do desconto não gera direito adquirido e será anulado de ofício sempre que se apurar que o contribuinte não mais satisfaça as condições anteriores à sua concessão.

Art. 6º. O caput do art. 256 da Lei nº 680, de 15 de dezembro de 2006 passa a vigorar com nova redação seguinte, bem como acrescido dos parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º, revogando-se o parágrafo único existente:

Art. 256. Toda pessoa física ou jurídica que desejar o reconhecimento de imunidade, isenção ou desconto de tributos municipais deverá fazê-lo até 90 (noventa) dias antes da data do vencimento da primeira parcela ou da cota única do tributo, por meio de petição dirigida à Coordenadoria competente.

§ 1º Se o pedido depender de diligências ou informações complementares, o prazo previsto neste artigo passará a ser contado a partir da data do seu retorno à autoridade competente.

§ 2º A ausência de apresentação dos documentos e requisitos no protocolo do pedido pelo contribuinte gerará o indeferimento do pleito, podendo a autoridade julgadora dar ciência da decisão por meio eletrônico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50
Tel.: (27) 3769-1555, E-mail: gabinete@jaguare.es.gov.br site: <http://www.jaguare.es.gov.br>

§ 3º Caberá impugnação à Junta de Impugnação Fiscal (JIF), no prazo de 30 (trinta) dias, com efeito suspensivo e em caráter definitivo, da decisão de indeferimento de isenção ou imunidade, quando o contribuinte não concordar com a decisão administrativa, devendo a matéria recursal versar somente sobre questões legais apontadas ou por ausência de configuração de requisitos legais.

§ 4º Caberá recurso voluntário contra a decisão da Junta de Impugnação Fiscal, no prazo de 10 (dez) dias, endereçado ao Secretário Municipal de Finanças e Administração, cuja decisão esgotará o recurso na esfera administrativa municipal.

Art. 7º. O art. 257 da Lei nº 680, de 15 de dezembro de 2006 passa a vigorar com nova redação seguinte, ficando revogado seu parágrafo único:

Art. 257. Quando o pedido de reconhecimento de imunidade ou de isenção for negado, a autoridade julgadora, ao dar ciência da decisão, deverá intimar o requerente a cumprir a obrigação tributária dentro do prazo legal.

Art. 8º. Fica autorizada a utilização de escalonamento dos percentuais de aplicação do valor venal final conforme a tabela V do anexo II.

Art. 9º. Esta Lei entra em vigor 24 (vinte e quatro) meses após a data de sua publicação oficial, sendo regulamentada por Decreto.

Gabinete do Prefeito Municipal de Jaguaré, Estado do Espírito Santo, aos dez dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e três (10/02/2023).

MARCOS
ANTONIO GUERRA
WANDERMUREM:
73214256734

Assinado de forma digital por
MARCOS ANTONIO GUERRA
WANDERMUREM:73214256734
Dados: 2023.02.14 17:48:41
-03'00'

MARCOS ANTÔNIO GUERRA WANDERMUREM

Prefeito



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50
Tel.: (27) 3769-1555, E-mail: gabinete@jaguare.es.gov.br site: <http://www.jaguare.es.gov.br>

MENSAGEM E JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente e Nobres Vereadores,

Submeto ao conhecimento e análise o presente projeto de Lei, de minha iniciativa, que altera o Anexo II da Lei nº 680, de 15 de dezembro de 2006, para a Atualização da Planta Genérica de Valores do Município de Jaguaré/ES, e concede benefícios tributários quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano.

Tal atualização se faz necessária, tendo em vista que desde sua criação, em 2006, a Planta Genérica Atual há muito deixou de ser capaz de refletir de forma acurada os reais valores venais dos imóveis da cidade de Jaguaré, representando grave redução da capacidade de arrecadação de impostos que a utilizam como base de cálculo, como é o caso do IPTU e do ITBI. A título de exemplo, o valor do m² de terrenos localizados na Avenida 09 de Agosto na atual planta genérica de valores, a região de maior valorização de todo o município, varia entre R\$ 15,89 e R\$ 31,78. À primeira vista, pode-se argumentar que a evidente discrepância entre os valores da atual PGV e os reais preços praticados no mercado sejam referentes à corrosão do poder de compra da moeda por efeito da inflação. Contudo, cumpre ressaltar que, mesmo para os padrões de 2006, o valor do m² expresso na PGV era consideravelmente inferior ao padrão de preços praticado à época, problema que se agravou ao longo dos 16 anos desde a criação da lei. Mesmo que a atualização da PGV se pautasse pela correção dos valores com base na inflação acumulada, não seria possível captar todas as variáveis que interferem no preço dos imóveis, bem como não seria possível superar a defasagem de preço com a qual a lei foi concebida já em primeiro momento.

Um levantamento realizado com base nos dados do SICONFI (2019) pela consultoria Gove demonstrou que a arrecadação média de IPTU na cidade de Jaguaré é ligeiramente menor que a média de municípios de porte similar no Espírito Santo, e quase 6 vezes menor do que a média nacional, ainda considerando municípios de porte similar. Esse fato evidencia que a baixa autonomia de receitas de Jaguaré, que é fortemente dependente de transferências legais e voluntárias, se deve ao desenho incorreto dos instrumentos que subsidiam o cálculo dos impostos municipais, dentre outros fatores. Nesse sentido, o Tribunal de Contas do Estado do Espírito Santo, por meio de auditorias de conformidade realizadas em todos os municípios do Estado em 2018, verificou o descumprimento ao ciclo mínimo de 04 anos para Municípios com população superior a 20.000 habitantes. Em resumo, o TCEES destacou que:

Nota-se no âmbito do município de Jaguaré a existência da LM 680/2006 que dispõe sobre o Código Tributário. Tal normativo estabelece que a base de cálculo para cobrança de IPTU é o valor venal do imóvel calculado a partir de fórmulas contendo índices e coeficientes dispostos nas tabelas contidas no Anexo II desse diploma legal.

Importa destacar que não foi respeitado o ciclo máximo razoável para revisão da PGV – **4 (quatro) anos** para Municípios com **população superior a 20.000 habitantes** – pois a PGV vinculada originariamente ao CTM desde 2006 não sofreu qualquer revisão.

Desse modo, a cômputo do valor venal para aferição da base de cálculo para cobrança do IPTU, sofre continua defasagem em relação aos valores praticados no mercado imobiliário municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50
Tel.: (27) 3769-1555, E-mail: gabinete@jaguare.es.gov.br site: <http://www.jaguare.es.gov.br>

Constatou-se que o IPTU é lançado atualmente com base de cálculo (valor venal do imóvel) em valores bem aquém dos avaliados para fins de ITBI pelo próprio município, ante a falta de revisão da PGV, não obstante o fato de que deveria refletir, adequadamente, a realidade imobiliária local e contemplando possíveis valorizações e ou desvalorizações havidas em função das transformações urbanas, impondo, para tanto, uma avaliação imobiliária crível realizada por profissionais habilitados para atividade técnica de avaliar imóveis, conforme Resolução Confea 345/90 c/c Lei Federal 5.194/1966 e Lei Federal 12.378/2010, referendados por boas práticas reconhecidas e aceitas para o exercício dessa função (NBR 14653-1:2001 e 14653-2:2004, da ABNT) (TCEES, 2018)

Com vista ao problema destacado, o TCEES recomenda a imediata atualização da planta genérica de valores, sugerindo, inclusive, o uso de escalonamento na atualização, de modo a respeitar o princípio da não-surpresa e da capacidade contributiva. Nesse sentido, utilizou-se de escalonamento dos valores em cinco anos, conforme tabela V do anexo II do presente PL e avaliou-se a aplicação de período de *vacatio* de 24 meses após sua publicação, para que os poderes constituídos, seus representantes e a sociedade tenham tempo de conversar de forma ampla e transparente sobre os impactos da atualização da PGV sobre os vários aspectos da vida em sociedade e da vida privada. Com a atualização, ficou provado pelo estudo de impacto financeiro-orçamentário que há um potencial de aumento da capacidade de arrecadação do IPTU de no mínimo 4,37 vezes mais do que o atualmente arrecadado, caso as premissas adotadas no estudo se confirmem. Esse, vale reforçar, é o cenário mais conservador, que considera o máximo de isenções e descontos fiscais concedidos e a manutenção do mesmo patamar de inadimplência atualmente observado. Na prática, o potencial de arrecadação pode ser ainda muito maior.

METODOLOGIA

Na condição dos terrenos, foi utilizado o método comparativo direto de mercado, sendo este o mais utilizado atualmente e consiste, na prática, em pesquisar as ofertas de mercado e as comparar com o imóvel que está sendo avaliado. Se tratando das edificações para determinar o valor de mercado do metro quadrado de construção, utilizou-se o método evolutivo, que consistem em atribuir o valor do CUB mensal para a área construída, aplicado os fatores de depreciação relativos à idade do imóvel.

Considerou-se ainda as condições de mercado encontradas no município de Jaguaré/ES, tendo em vista que em um cenário de mercado recessivo, o valor do CUB, que sofre reajustes de acordo com os índices de construção civil, vai na contramão dos imóveis ofertados no mercado, podendo ser observada queda expressiva. Todavia, a hipótese do mercado imobiliário em recessão não é realidade no município estudado, não tendo sido, portanto, adotado como premissa para os cálculos.

ISENÇÕES E DESCONTOS

Ao longo do trabalho realizado pela comissão de acompanhamento, discutiu-se intensamente sobre os impactos que a atualização da PGV teria sobre os contribuintes em situação de maior fragilidade socioeconômica no Município, uma vez que a garantia da redução das desigualdades sociais e regionais, princípio norteador da Constituição Federal, também depende da elaboração de leis que sejam sensíveis à realidade do povo. Nesse sentido, a presente proposição incluiu no rol das isenções os incisos IV, V e VI, que tratam, respectivamente, de isenção sobre imóveis declarados de utilidade pública, de beneficiários do



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50
Tel.: (27) 3769-1555, E-mail: gabinete@jaguare.es.gov.br site: <http://www.jaguare.es.gov.br>

Benefício de Prestação Continuada e de pessoas portadoras de moléstia grave. Com isso, os donos de imóveis em situação de vulnerabilidade social ou que enfrentem as agruras de uma moléstia grave terão uma preocupação a menos para compatibilizar o aumento do imposto com seus apertados orçamentos familiares. Utilizou-se a mesma lógica para a inclusão do artigo 102-B, que prevê desconto de 50% de IPTU para imóveis de famílias declaradas hipossuficientes, conforme os critérios estabelecidos pelo CadÚnico. A isenção aplicada sobre imóvel declarado de utilidade pública, por sua vez, traz mais justiça aos processos de desapropriação, ao remover do contribuinte a ser desapropriado a responsabilidade de arcar com um imposto sobre imóvel cuja posse passará para o poder público.

Ademais, com vista a criar incentivos para fazer de Jaguaré uma cidade mais alinhada com as agendas de sustentabilidade e acessibilidade, a comissão decidiu pela inclusão do artigo 102-C, que prevê descontos cumulativos para imóveis que possuam painel solar, sistema de captação de águas pluviais, árvores plantadas e/ou calçada cidadã. Tais incentivos, além de dialogarem com as agendas de órgãos multilaterais internacionais, como os ODS da ONU, colocam em prática mais um dos projetos elencados no Programa de Governo da Gestão 2021-2024, que previa a implementação do Programa IPTU Verde e ações de incentivo à construção e calçadas cidadãs.

Dada a relevância da propositura, solicitamos a atenção especial de Vossa Excelência e Dignos Pares para dar ao pleito ora encaminhado a tramitação de **urgência** prevista na Lei Orgânica Municipal, valendo-nos da oportunidade para reiterar protestos da mais alta estima e elevada consideração.

Atenciosamente,

MARCOS ANTONIO GUERRA WANDERMUREM

Prefeito

LEI /2022

ANEXO II LEI 680/2006

TABELA I

VALOR M2 DO TERRENO POR DISTRITO – ZONA DE VALORIZAÇÃO															
DISTRITO ZONA	QUADRAS										FRENTE PARA O LOGRADOURO	FATOR LOCALIZAÇÃO	VALOR M2 EM UFMJ		
DISTRITO 01 - ZONA 01	19	31	44	55	63	87					Av. 09 de Agosto	360	4,41		
	19	31	55	63	87					R. Cipriano Coco, Luiz Tomas, Paschoal Brioschi, Constante Casagrande, 13 de dezembro, Uirapuru, Tancredo Neves, Rosalina Coco, João Paris, Silvan Pariz	308	3,78			
	1	2	3	4	6	7	20	32	45	64	Todos	308	3,78		
	66	67	70	71	73	74	78	79	80	81					
	82	83	84	85	86	88	89	90	91						
	5	8	9	10	11	12	23	24	25	94	Todos	260	3,19		
	133	134	135	136	137	139	140	141							
	21	22	33	34	35	36	37	46	47	48	Todos	226	2,78		
	59	60	61	96	97	98									
	209	210	211									Todos	204	2,52	
	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	Todos	148	1,83		
	244	245	246	247	248	249	250	251	252						
	124	125	126	127	128	129	130	131	212	261	Todos	142	1,77		
	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271					
	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281					
282	283	284	285	286	287	288	289	290	291						
292	293	294	295	296	297	298	299	300	301						
302	303	304	305	306											
13	14	15	16	17	18	26	27	28	29						
30	38	39	40	41	42	43	49	50	51	Todos	134	1,68			
52	53	54	62	92	93	99	100	101	102						
103	104	105	106	107	108	109	110	111	112						
113	114	115	116	117	118	119	120	121	122						
123	138	142	143	144											
56	57	58	65	68	69	72	75	76	77						
95	162	163	164	165	166	193	194	195	196						
197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	Todos	119	1,50			
207	208	307	308												
225	226	227	228	229	230	231	232	233					Todos	108	1,37
145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	Todos	69	0,88			
155	156	157	158	159	160	161	167	168	169						
170	171	172	173	174	175	176	177	178	179						
180	181	182	183	184	185	186	187	188	189						
190	191	192	213	214	215	216	217	218	219						
220	221	222	223	224	253	254	255	256	257						
258	259	260	309	310	311	312	313	314	315						
316	317														

DISTRITO ZONA	QUADRAS	FRENTE PARA O LOGRADOURO	FATOR LOCALIZAÇÃO	VALOR M2 EM UFMJ
DISTRITO 01 - ZONA 02	19 24 28 33 38 42	Av. 09 de Agosto	360	4,41
	4 7 10 13 16 45 46 47 48 49 50 75 76 83 89	Todos	308	3,78
	19 24 33 38 42	R. Noel Silva, Silvan Paris, Zilda Sartorio Altoe, Tancredo Neves, Uirapuru, Constante Casagrande, 13 de Dezembro	260	3,19
	35 36 37 39 40 41 43 44 77 78 84 85 90 91	Todos	260	3,19
	1 2 105 106 107 108 109 116 117 118 119 244	Todos	204	2,52
	3 5 6 8 9 11 12 14 15 17 18 21 22 23 26 27 30 31 32 111 112 113 114	Todos	173	2,14
	210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243	Todos	142	1,77
	20 25 29 34 64 65 66 67 68 69 70 79 80 81 82 86 87 88 92 93 110 115	Todos	119	1,50
	95 96 97 98 99 100 101 102 103	Todos	69	0,88
DISTRITO	ZONA	QUADRAS	FATOR LOCALIZAÇÃO	VALOR M2 EM UFMJ
DISTRITO 02	ZONA 01 - ÁGUA LIMPA	Todas	89	1,13
	ZONA 02 - BARRA SECA E PONTE NOVA	Todas	69	0,88
	ZONA 03 - PALMITO	Todas	69	0,88
	ZONA 04 - FÁTIMA	Todas	69	0,88
	ZONA 05 - SÃO ROQUE	Todas	69	0,88
	ZONA 06 - GIRAL	Todas	69	0,88
	ZONA 07 - FAZENDA ALEGRE	Todas	69	0,88

LEI_/2022**ANEXO II LEI 680/2006****TABELA II**

FATORES DE VALORIZAÇÃO OU DE DEPRECIAÇÃO DO TERRENO		
PEDOGOLOGIA (P)	NORMAL	1,00
	ARENOSO	0,90
	ROCHOSO	0,85
	ALAGADO	0,80
	INUNDÁVEL	0,70
	COMBINAÇÕES DOS DEMAIS	0,50
TOPOGRAFIA (T)	PLANO	1,00
	ACLIVE	0,90
	TOPOGRAFIA IRREGULAR	0,80
	DECLIVE	0,90
NA QUADRA (Q)	TODA QUADRA	1,30
	ESQUINA	1,10
	MEIO DA QUADRA	1,00
	GLEBA	1,05
	ENCRAVADO/VILA	0,80
FATOR GLEBA (FG)	De 501m ² até 1.000m ²	0,95
	De 1.001m ² até 5.000m ²	0,90
	De 5.001m ² até 10.000m ²	0,60
	De 10.001m ² até 25.000m ²	0,50
	De 25.001m ² até 50.000m ²	0,45
	De 50.001m ² até 100.000m ²	0,40
	Acima de 100.000m ²	0,35

TABELA III

FATOR DO M2 DE CONSTRUÇÃO	
TIPO DE EDIFICAÇÃO	VALOR DO M² EM UFMJ
CASA MADEIRA	0,89
EDIFICAÇÃO ATÉ DOIS PAVIMENTOS	3,11
EDIFICAÇÃO ACIMA DE DOIS PAVIMENTOS	3,65
TELHEIRO	0,67
GALPÃO	1,58
INDÚSTRIA E EXTRAÇÃO MINERAL	20,27
COMERCIO/PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	3,62

TABELA IV

FATORES DE VALORIZAÇÃO OU DEPRECIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO		
OBSOLESCÊNCIA (IDADE EM ANOS) (I)	00 a 05 ANOS	1,00
	06 a 10 ANOS	0,95
	11 a 20 ANOS	0,90
	21 a 30 ANOS	0,85
	31 a 40 ANOS	0,75
	41 a 50 ANOS	0,65
	ACIMA DE 50 ANOS	0,50
CONSERVAÇÃO INTERNA (C)	NOVA/ÓTIMA	1,00
	BOM	0,90
	REGULAR	0,70
	MAU	0,60
POSIÇÃO/EDIFICAÇÃO EM RELAÇÃO AO LOGRADOURO (Pe)	FRENTE	1,00
	FUNDOS	0,90

TABELA V

Evolução escalonamento valor venal	
Ano	Percentual Escalonamento
2023	25%
2024	35%
2025	60%
2026	80%
2027 em diante	100%