Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ nº 18.243.220/0001-01
Praça Dr. Fausto Monteiro, nº 54/347, centro – CEP 37130-031 – Alfenas (MG)
Fone: (0xx35) 3698-1300
E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.br

MENSAGEM Nº 48, de 29 de novembro de 2024.

Encaminha Projeto de Lei que dispõe sobre a nova Planta Genérica de Valores do Município de Alfenas, para fins de cálculo e lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU a partir do exercício financeiro de 2025, e dá outras providências.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Temos a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação dessa digna Casa Legislativa, Projeto de Lei que tem como finalidade a aprovação da nova Planta Genérica de Valores do Município de Alfenas, para fins de cálculo e lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU a partir do exercício financeiro de 2025, e dá outras providências.

A iniciativa, além de representar um compromisso firmado através de Termo de Ajustamento de Gestão – TAG firmado com o Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais – TCE/MG, também se faz necessária para atualizar a base de cálculo do IPTU cobrado dos contribuintes municipais, o qual se encontra defasado há mais de uma década, não representando, nem de longe, o cenário atual referente aos imóveis cadastrado perante a Municipalidade.

À vista do exposto, na certeza do acolhimento da proposta e a pronta aprovação do Projeto de Lei, renovamos a Vossa Excelência e aos seus ilustres Pares protestos de elevada consideração e apreço.

Cordialmente,

gov.br Documento assinado digitalmente
FABIO MARQUES FLORENCIO
Data: 29/11/2024 11:33:14-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

FÁBIO MARQUES FLORÊNCIO
Prefeito Municipal

A Sua Excelência, o Senhor,
Vereador JOSÉ CARLOS DE MORAIS
Presidente da Câmara Municipal de Alfenas
Nesta

PROJETO DE LEI Nº , de 29 de novembro de 2024.

Dispõe sobre a nova Planta Genérica de Valores do Município de Alfenas, para fins de cálculo e lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU a partir do exercício financeiro de 2025, e dá outras providências.

O povo do Município de Alfenas, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito, sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica aprovada a Planta Genérica de Valores para efeito do cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, de acordo com os valores constantes nos Anexos.

Art. 2º Os valores de metro quadrado (m^2) dos terrenos para efeito do cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana são os constantes do ANEXO 01 e estabelecidos por face de quadra ou trecho de logradouro.

§1º O valor do metro quadrado de terreno referido neste artigo corresponderá:

I - Ao do logradouro onde se situa o imóvel;

II - Ao do logradouro relativo à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, à principal, no caso de imóvel construído em terreno de uma ou mais esquinas e em terreno de duas ou mais frentes;

III - Ao do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, o do logradouro que corresponde à testada de menor extensão linear; no caso de imóvel não construído com as características mencionadas no inciso precedente;

IV -Ao do logradouro que lhe dá acesso, no caso de terreno encravado, ou o do logradouro ao qual tenha sido atribuído maior valor, em havendo mais de um logradouro de acesso.

§2º No caso de ocorrência de imóveis não cadastrados ou com valor não estabelecido no ANEXO 01, o valor de metro quadrado (m2) será determinado pelo órgão municipal competente com base em valores equivalentes aos do imóvel e que estejam lindeiros ou confrontantes, levando-se ainda em consideração seguintes critérios:

I – O valor da face com características assemelhadas na quadra onde se situa o imóvel;

II – O valor da média das faces com características assemelhadas na quadra onde se situa o imóvel;

III – O valor da face com características assemelhadas de quadra fiscal adjacente ao imóvel;

IV – O valor da média das faces com características assemelhadas das quadras fiscais adjacentes ao imóvel;

V – Por fim, ficando impossibilitada a aplicação dos critérios anteriores, na ordem apresentada, o valor atribuído deverá ser igual ao do mínimo definido para as faces situadas no loteamento ou bairro a que pertença o imóvel.

Art. 3º Os valores de metro quadrado (m^2) para efeito do cálculo do valor das edificações são os constantes do ANEXO 02, estabelecidos em função do tipo e padrão construtivo.

Parágrafo único. Os tipos e padrões previstos correspondem aos descritos nesta Lei, e poderão ter a sua descrição complementada por ato do Poder Executivo tendo em consideração a ocorrência de situações não previstas que poderão gerar iniquidade.

Art. 4º O cálculo do valor venal dos imóveis, para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) corresponderá à soma do valor do terreno e das edificações a ele anexadas, caso existam.

Art. 5º O valor do terreno resulta da multiplicação de sua área total pelo valor do metro quadrado constante do ANEXO 01 e pelos fatores de correção, aplicáveis conforme as circunstâncias peculiares do imóvel avaliando, sendo expresso pela seguinte fórmula:

VT = AT x V M2T x FC, onde:

VT = Valor do terreno;
AT = Área do terreno;
VM2T = Valor do metro quadrado do terreno;
FC = Fatores de correção do valor do terreno.

Parágrafo Único. No cálculo do valor dos terrenos serão aplicados os seguintes fatores de correção:

I - Fator Topografia (Declividade)
II - Fator Testada;
III - Fator Profundidade;
IV - Fator Área (GLEBA)

Art. 6º O Fator Topografia, aplicável ao cálculo do valor venal do terreno será definido em função da declividade média do terreno com referência a testada principal do lote. Para sua apuração serão aplicados os coeficientes indicados na tabela A do Anexo 01.

Parágrafo Único. O Fator Topografia não será aplicado aos terrenos edificados por apartamentos, condomínios verticais ou glebas, conforme definido na referida tabela.

Art. 7º O Fator Testada do terreno será obtido a partir da testada principal do lote comparativamente a testada média ou padrão dos lotes da área urbana. Para sua apuração serão aplicados os coeficientes indicados na tabela B do Anexo 01.

Parágrafo Único. O Fator Testada não será aplicado aos terrenos edificados por apartamentos, condomínios verticais ou glebas, conforme definido na referida tabela.

Art. 8º O Fator Profundidade do terreno será obtido a partir da profundidade média do lote comparativamente a profundidade padrão da área urbana. Para sua apuração serão aplicados os coeficientes indicados na tabela C do Anexo 01.

§1º O Fator Profundidade não será aplicado aos terrenos edificados por apartamentos, condomínios verticais ou glebas, conforme definido na referida tabela.

§2º A apuração da profundidade média será obtida pelo resultado do quociente da área do terreno pela sua testada principal.

Art. 9º O Fator Área (Gleba) do terreno será obtido em função da área do lote, ponderado seu aproveitamento econômico na área urbana. Para sua apuração serão aplicados os coeficientes indicados na tabela D do Anexo 01.

§1º O Fator Profundidade não será aplicado aos terrenos edificados por apartamentos, condomínios verticais, conforme definido na referida tabela.

Art. 10. O cálculo do valor do terreno para os casos de unidades autônomas ou condominiais terá lançamento fiscal individualizado. No caso de unidades condominiais a área de terreno será determinada através da cota parte correspondente.

Parágrafo Único. A apuração da cota parte de cada unidade condominiada ou autônoma será realizada pela razão entre a área construída da unidade e a área construída correspondente a soma das unidades do lote.

Art. 11. O valor da(s) edificação (ões) obter-se-á mediante a multiplicação da área construídas pelos correspondentes valores do metro quadrado de construção, constantes do ANEXO 02 e respectivos fatores de correção, sendo expresso pela seguinte fórmula:

$VE = [(A_{Ep} \times Vm2_{Ep}) + (A_d \times Vm2_d)] \times FC$, onde:

VE = Valor da edificação;
A_{Ep}, A_d = Área da edificação principal; dependência;
$Vm2_{Ep}$, $Vm2_d$ = Valor do metro quadrado da edificação principal / dependência;
FC = Fatores de correção do valor das edificações.

Art. 12. O valor básico do metro quadrado das edificações será obtido pelo enquadramento da edificação no tipo e padrão construtivo que expressar maior coincidência ou predominância entre

as características relacionadas, aspectos construtivos e materiais de construção utilizados na edificação avalianda.

§1º Os tipos previstos para enquadramento das edificações avaliandas são os estabelecidos a seguir:

Tipo I: Casa/Sobrado: Edificações projetadas para serem utilizadas como moradia. Essas edificações normalmente se apresentam como térreas ou assobradadas, normalmente com dois ou três pavimentos. Utilizam grande variedade de materiais e podem servir como suporte a utilização para a qual não foi originalmente destinada. Nota-se que a classificação decorrerá das características originalmente definidas e sua função como residência;

Tipo II: Apartamento: Edificações que se situam em edifícios compostos por duas ou mais residências. Em geral, possuem mais de dois pavimentos, o que implica na utilização de estruturas de concreto armado ou ferro dimensionadas de modo a absorver respectivas cargas. Verifica-se maior preparo e consolidação do terreno com possível utilização de estacas ou fundação profunda nas fundações, aspectos que contribuem com parcelas de valor significativo no custo da obra; de modo geral os componentes relativos a estrutura de concreto armado ou ferro, elevadores (para edificações com mais de 3 pisos) e fundações profundas implicam em diferença essencial no custo de reprodução dessas unidades relativamente as residências comuns e pequenos apartamentos em unidades assobradadas onde não se exige o emprego de elevador. São ainda fatores considerados para a classificação a existência da entrada principal, áreas de circulação e distribuição, caixas de escadas, casa de máquinas, salão de festas e demais dependências comuns;

Tipo III: Galpão / Telheiro: Essas edificações são projetadas para a função básica de servir como cobertura, abrigo ou depósito. Pode ser constituídas por estruturas de materiais diversos como alvenaria, madeira ou metal. Sua vedação pode ser total ou parcial, consideradas as faces da edificação e geralmente associadas ao uso. No caso de atividades sociais ou esportivas podem apresentar vedação parcial e quando destinada depósito, como é o caso de um barracão a vedação é total, pois se associa a segurança;

Tipo IV: Fábrica / Industria: Essas edificações são projetadas para industrial. Geralmente suportada por pilares, vedação em pelo menos dois lados, pé direito de altura variável, geralmente superior a quatro metros e coberturas de telhas de barro, metálicas, fibrocimento ou concreto. Em função das atividades específicas poderão ser dotadas de instalações especiais como piso base para máquinas, ponte rolante entre outros;

Tipo V: Loja / Serviço: Este tipo pode contemplar diferentes atividades econômicas; neste caso agrega a parte privativa, como escritórios, lojas, salas destinadas a abrigar atividades de comércio e/ou serviços; e a parte destinada ao usufruto comum. A área destinada ao abrigo de veículos poderá ser de uso individual ou comum; poderá ainda ocorrer que a edificação abrigue atividade econômica única, ou ainda, apesar de abrigar diferentes atividades não seja condomínio. Apresenta, em geral, até três pavimentos. Ademais esse tipo poderá prever mezanino e estruturas para estoques;

Tipo VI Especial: Edificações não enquadradas nos tipos anteriores geralmente destinadas a atividades de prestação de serviço como de uso público, escolas, hospitais e similares, postos de serviços,

teatros, cinemas; ou a usos especiais como as destinadas a abrigar atividades religiosas, templos, ou ainda construções especiais como caixas d'água, caixas de serviço bancário, entre outras.

§2º Para os tipo construtivos descritos no parágrafo anterior são estabelecidos padrões construtivos cujo enquadramento deverá ser realizado com base nas características predominantes descritas no ANEXO 3.

Art. 13. No cálculo do valor das edificações serão aplicados como fatores de correção:

I - Fator Conservação

Art. 14. O Fator Conservação aplicado a edificação considera a depreciação aparente ou estado de conservação da edificação a que corresponde a unidade no terreno. Na sua apuração serão aplicados os coeficientes indicados na tabela F do Anexo 02.

Parágrafo Único. O estado de conservação da edificação será caracterizado por predominância das seguintes características:

I – Nova / Ótima: Edificação nova ou que tenha passado por reforma geral e substancial, com menos de cinco anos e que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa;

II - Bom: Edificação seminova ou com reforma geral e substancial, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna. Sem previsão de peças de reposição;

III - Regular: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e / ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura;

IV - Má: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e / ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

Art. 15. As áreas construídas serão obtidas através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também as superfícies denominadas "terraços" cobertos ou não, de cada pavimento.

§1º São consideradas dependências as áreas destinadas a uso não prolongado onde se observa simplificação de características construtivas relativamente a edificação principal.

§2º Na hipótese de registro de dependência, o valor unitário será fixado em 60% do atribuído ao principal.

§3º As piscinas deverão ter apuração correspondente a sua área molhada e a área resultante acrescida as demais áreas descritas no caput deste artigo.

Art. 16. Nos casos singulares de imóveis particularmente desvalorizados, em virtude de forma extravagante, conformação topográfica desfavorável, passagens de córregos, inundações periódicas ou causas semelhantes; ademais dos casos de edificações particularmente valorizadas ou desvalorizadas, que não se enquadrem em qualquer dos tipos e padrões descritos nesta Lei, ou categorias previstos ou quando a aplicação do método avaliativo estatuído nesta Lei resulte, a juízo da Prefeitura, em tratamento fiscal iníquo (injusto ou inadequado), a Administração poderá proceder a sua avaliação por meio de procedimento especial a cargo de Comissão Especial especificamente designada para esse fim, que poderá ser instituída por ato do Poder Executivo para dirimir situações como a descrita neste artigo.

Art. 17. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU será calculado através da aplicação das seguintes alíquotas:

TIPO DE IMÓVEL	PERIMETRO	ALÍQUOTA (%)
Terreno Vago	--	1,50
Terreno Edificado	1	0,35
	2	0,50

Parágrafo Único. Para os imóveis com área de terreno superior a 2.000m2 (dois mil metros quadrados) deverá ser observado aproveitamento econômico do lote, para o qual se aplica a alíquota aplicada ao terreno vago a parcela que exceder 5 vezes a área construída.

Art. 18. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

FÁBIO MARQUES FLORÊNCIO
Prefeito Municipal