Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01
Praça Dr. Fausto Monteiro, 347 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)
Fone: (0xx35)3698-1300
E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.com.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 041, de 14 de dezembro de 2022.

Dispõe sobre os critérios de apuração do valor venal dos imóveis para efeito de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, e dá outras providências.

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

Art. 1º Os critérios de apuração do valor venal dos imóveis para efeito de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Predial Urbana - IPTU, são os fixados por esta lei.

Art. 2º O valor de cada terreno será obtido pela multiplicação de sua área pelo valor básico unitário do metro quadrado (m²), aplicando os correspondentes fatores de correção, sendo expresso pela seguinte fórmula:

$$VT = At \times VM2T \times FC$$

Câmara Municipal de Alfenas
Local Origem: Prefeitura Municipal
Protocolo nº 3718/2022
16/12/2022 08:29:58

Onde:

VT = Valor do terreno
AT = Área do terreno
VM2T = Valor básico unitário do metro quadrado do terreno
FC = Fatores de correção do valor do terreno (Profundidade, Testada, Topografia e Gleba

Art. 3º Os valores básicos unitários do metro quadrado (m²) dos terrenos são os constantes da Planta Genérica de Valores.

Art. 4º No cálculo do valor dos terrenos serão aplicados os seguintes fatores de correção:

I – Fator Profundidade;
II – Fator Testada;
III – Fator Topografia;
IV – Fator Gleba.

Art. 5º O Fator Profundidade dos terrenos será obtido em função de sua profundidade equivalente (PE), que corresponderá ao quociente da área pela extensão de sua testada principal, e os coeficientes são os constantes da tabela a seguir:

Profundidade Equivalente (PE)	Coeficiente
de 20 a 30 ml	1,00
de 10 a 20 ml	$\sqrt{\frac{PE}{20}}$
até 10 ml	0,71
de 30 a 60 ml	$\sqrt{\frac{30}{PE}}$
acima de 60 ml	0,71

Profundidade Equivalente (PE) = Área do Terreno / Testada Principal

Art. 6º O Fator Testada dos terrenos será obtido em função de sua testada principal e corresponderá à raiz quarta do quociente da testada principal pela testada padrão 10,00 ml (dez metros lineares), sendo que os coeficientes são os constantes da seguinte tabela:

Testada Principal	Coeficiente
de 05 a 20 ml	$\sqrt[4]{\frac{T\ principal}{T\ padrão\ (10)}}$
até 05 ml	0,84
acima de 20 ml	1,19

Art. 7º O Fator Topografia dos Terrenos será obtido em função da sua situação em relação ao logradouro, aplicados os coeficientes da tabela a seguir:

Topografia	Coeficiente
Plano	1,0
Aclive	0,9
Declive	0,8
Irregular	0,7

Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 347 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-1300

E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.com.br

Art. 8º O Fator Gleba dos terrenos será obtido em função de sua área e corresponderá à raiz quadrada do quociente de 5.000 (cinco mil) pela área de cada terreno, conforme a tabela a seguir:

Área da Gleba	Coeficiente
De 5.000 a 20.000 m2	$\sqrt{\dfrac{5.000}{\text{Área da gleba}}}$
Acima de 40.000 m2	0,5

Parágrafo único. O Fator Gleba somente será aplicado nos terrenos com área superior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 9º No caso de terrenos nos quais os critérios de avaliação possam conduzir a resultados inadequados ou injustos, poderá ser realizada avaliação especial que deverá ser submetida à apreciação do Secretário Municipal de Fazenda.

Art. 10. O valor da edificação será obtido pela multiplicação de sua área pelo valor básico unitário do metro quadrado (m²) correspondente à classificação da construção, aplicado o Fator de Correção relativo ao estado de conservação, conforme a seguinte fórmula:

$$VE = A_i \times V_{sc\,2i} \times FC \text{, onde}$$

VE = Valor da Edificação
A_i = Área da Edificação
$V_{sc\,2i}$ = Valor básico unitário do metro quadrado da edificação
FC = Fator de Conservação

Parágrafo único. A área construída será calculada pelo contorno externo das paredes ou pilares da edificação.

Art. 11. Os valores básicos unitários do metro quadrado (m²) correspondente ao tipo e classificação da construção são os constantes da Planta Genérica de Valores.

Parágrafo único. As áreas das dependências terão seu valor unitário do metro quadrado fixado à razão do 60% do valor do metro quadrado correspondente à(s) edificação(ões) principal(is) da unidade imobiliária.

Art. 12. Para a determinação do valor básico unitário do metro quadrado (m²) da construção, as mesmas serão enquadradas nas seguintes categorias:

I – Edificação tipo CASA ou SOBRADO:
a) Alto;
b) Bom;
c) Médio;
d) Baixo;
e) Mínimo;

II – Edificação tipo APARTAMENTO:
a) Alto;
b) Bom;
c) Médio;
d) Baixo/Mínimo;

III – Edificação tipo LOJA ou ESCRITÓRIO ou PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS:
a) Alto;
b) Bom;
c) Médio;
d) Baixo;
e) Mínimo;

IV – Edificação tipo FÁBRICA/INDÚSTRIA:
a) Alto/Bom;
b) Médio;
c) Baixo;
d) Mínimo;

V – Edificação tipo GALPÃO/TELHEIRO:
a) Alto/Bom;
b) Médio;
c) Baixo;
d) Mínimo;

VI – Edificação tipo ESPECIAL:
a) Alto;
b) Bom;
c) Médio;
d) Baixo;
e) Mínimo;

Art. 13. Para efeito de enquadramento anterior no que diz respeito à classificação do padrão de acabamento, as edificações ficam assim caracterizadas:

I – ALTO: um ou mais pavimentos; estrutura de alvenaria, concreto e ferro; fachada com preocupação arquitetônica, revestida de pedras, mármores, pastilhas ou similares de excepcional qualidade; revestimento interno de excelente qualidade, a base de massa corrida, azulejos finos e decorados até o teto, pisos de mármore, cerâmicos de primeira qualidade, pedras, assoalho ou de madeira de fina qualidade ou carpetes; forro com laje pré-fabricada ou madeira decorada; pintura a base de látex; portas especiais, vitrôs e venezianas de alumínio ou madeira de lei; armários embutidos com revestimento interno; existência de lareira ou não; instalação hidráulica com tubulações especiais e completa; instalação elétrica com aparelhos de iluminação artística; banheiros sociais e privativos; dependências de empregados; dormitórios; áreas livres; garagens; lavabos; salas; corredores; jardins; piscina; vestiários; salões de jogos e festas; edículas e quiosques.

II – BOM: um ou mais pavimentos; estrutura de alvenaria, concreto e ferro; fachada especial, revestida de pedras, pastilhas ou materiais equivalentes; revestimento interno com materiais de primeira, azulejos decorados ou não, até o teto, pisos cerâmicos ou equivalentes, assoalhos, toros de madeira ou carpetes; forro com laje pré fabricada ou madeira decorada; pintura a base de látex ou equivalente; portas especiais, vitrôs e venezianas de alumínio ou madeira de lei; armários embutidos com revestimento interno; instalação elétrica completa e fina; banheiro social e privativo; dependência de empregados; dormitórios; área de serviço; áreas livres; garagem; lavabos; salas; corredores; muro de alvenaria; gradil de ferro ou similar, com ou sem portões.

III – MÉDIO: um ou dois pavimentos; estrutura de alvenaria e concreto; revestimento externo e interno com uma demão de argamassa; pintura à base de látex ou têmpera; pisos de cerâmica ou toros; forro de madeira ou similar; telhas-vãs ou placas de aglomerado; base interna com azulejo de até 1,50 metros de altura; portas, vitrôs e venezianas comuns; instalação hidráulica e elétrica simples; acabamento econômico; fachada simples; muro ou mureta de alvenaria ou meio gradil de ferro; contendo banheiro, copa, cozinha, sala, dormitórios, corredor, área de serviço e despejo.

IV – BAIXO: pavimento térreo; estrutura de alvenaria; fachada simples; revestimento externo e interno com uma demão de argamassa; pintura simples; pisos cimentados (cerâmicos de qualidade inferior ou tacos de madeira); forro; telhas vã ou placas de aglomerado; base interna a óleo ou azulejos de inferior qualidade (até 1,50 metros de altura); portas, vitrôs e venezianas comuns; instalação hidráulica e elétrica simples; sem edícula; contendo banheiro, cozinha, dormitórios, sala e área de serviço.

V – MÍNIMO: pavimento térreo; estrutura de alvenaria ou madeira, conjugada ou geminada; material empregado de pouca qualidade; pequena área construída; piso tijolado ou cimentado; forro de madeira simples, quando existente; sem dependências e com materiais de acabamento inexistentes ou de má qualidade.

Art. 14. O Fator Conservação corresponderá à conservação aparente da edificação e os coeficientes são os constantes da tabela a seguir:

Conservação	Coeficiente
Nova/ótima	1,00
Boa	0,90
Regular	0,80
Má	0,70

Art. 15. Quando num mesmo terreno houver mais de uma unidade autônoma edificada, será calculada a fração ideal do terreno pela fórmula seguinte:

$$\text{FRAÇÃO IDEAL} = \frac{\text{Área do Terreno X Área da Unidade}}{\text{Área Total da Edificação}}$$

Art. 16. Nos casos singulares de edificações especiais, nos quais os critérios de avaliação possam conduzir a resultado inadequado ou injusto, poderá ser efetuada avaliação especial, a qual será submetida à apreciação do Secretário Municipal de Fazenda.

Art. 17. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Alfenas, 14 de dezembro de 2022.

FÁBIO MARQUES FLORÊNCIO
Prefeito Municipal

Certifico e dou fé, que o referido documento foi publicado em 14/12/22, no átrio da Prefeitura Municipal, nos termos do art. 89 da Lei Orgânica do Município de Alfenas – MG

Christyane Noronha Trombeta de Morais
Assessora/ Coordenação de Governo

Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 347 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)

Fone: (0xx35)3698-1300

E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.com.br

ANEXO ÚNICO
TABELAS DOS FATORES

I - FATOR PROFUNDIDADE

Profundidade Equivalente (PE) = Área do Terreno / Testada Principal

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (PE)	COEFICIENTE
Até 10,99 ml	0,71
De 11 ml a 11,99 ml	0,74
De 12 ml a 12,99 ml	0,77
De 13 ml a 13,99 ml	0,81
De 14 ml a 14,99 ml	0,84
De 15 ml a 15,99 ml	0,87
De 16 ml a 16,99 ml	0,89
De 17 ml a 17,99 ml	0,92
De 18 ml a 18,99 ml	0,95
De 19 ml a 19,99 ml	0,97
De 20 ml a 30,99 ml	1,00
De 31 ml a 31,99 ml	0,98
De 32 ml a 32,99 ml	0,97
De 33 ml a 33,99 ml	0,95
De 34 ml a 34,99 ml	0,94
De 35 ml a 35,99 ml	0,93
De 36 ml a 36,99 ml	0,91
De 37 ml a 37,99 ml	0,90
De 38 ml a 38,99 ml	0,89
De 39 ml a 39,99 ml	0,88
De 40 ml a 40,99 ml	0,87
De 41 ml a 41,99 ml	0,86
De 42 ml a 42,99 ml	0,85
De 43 ml a 43,99 ml	0,84
De 44 ml a 44,99 ml	0,83
De 45 ml a 45,99 ml	0,82
De 46 ml a 46,99 ml	0,81
De 47 ml a 47,99 ml	0,80
De 48 ml a 48,99 ml	0,79
De 49 ml a 49,99 ml	0,78
De 50 ml a 50,99 ml	0,77
De 51 ml a 51,99 ml	0,77
De 52 ml a 52,99 ml	0,76
De 53 ml a 53,99 ml	0,75
De 54 ml a 54,99 ml	0,74
De 55 ml a 55,99 ml	0,74
De 56 ml a 56,99 ml	0,73
De 57 ml a 57,99 ml	0,72
De 58 ml a 58,99 ml	0,71
De 59 ml a 59,99 ml	0,71
maior que 60 ml	0,70

II - FATOR TESTADA

TESTADA PRINCIPAL	COEFICIENTE
Até 5 ml	0,84
De 5,01 ml a 6 ml	0,88
De 6,01 ml a 7 ml	0,91
De 7,01 ml a 8 ml	0,95
De 8,01 ml a 9 ml	0,97
De 9,01 ml a 10,99 ml	1,00
De 11,01 ml a 11,99 ml	1,02
De 12,01 ml a 12,99 ml	1,05
De 13,01 ml a 13,99 ml	1,07
De 14,01 ml a 14,99 ml	1,09
De 15,01 ml a 15,99 ml	1,11
De 16,01 ml a 16,99 ml	1,12
De 17,01 ml a 17,99 ml	1,14
De 18,01 ml a 18,99 ml	1,16
De 19,01 ml a 19,99 ml	1,17
De 20 ml	1,19
Acima de 20 ml	1,19

Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ 18243220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, 347 – Centro – CEP 37130-000 – Alfenas(MG)
Fone: (0xx35)3698-1300
E-mail: prefeitura@alfenas.mg.gov.com.br

III - FATOR GLEBA

ÁREA DA GLEBA	COEFICIENTE
Até 5.000 m²	1,00
De 5.001 a 6.000 m²	0,91
De 6.001 a 7.000 m²	0,84
De 7.001 a 8.000 m²	0,79
De 8.001 a 9.000 m²	0,74
De 9.001 a 10.000 m²	0,71
De 10.001 a 11.000 m²	0,67
De 11.001 a 12.000 m²	0,64
De 12.001 a 13.000 m²	0,62
De 13.001 a 14.000 m²	0,59
De 14.001 a 15.000 m²	0,57
De 15.001 a 16.000 m²	0,56
De 16.001 a 17.000 m²	0,54
De 17.001 a 18.000 m²	0,52
De 18.001 a 19.000 m²	0,51
De 19.001 a 20.000 m²	0,50
Acima de 20.000 m²	0,50

Alfenas, 13 de dezembro de 2022.

FÁBIO MARQUES FLORÊNCIO
Prefeito Municipal