



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 1.127, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2013.

**“INSTITUI A PLANTA GENÉRICA DE VALORES
(P G V) PARA APURAÇÃO DO VALOR VENAL
DE IMÓVEIS PREDIAIS/TERRITORIAIS URBANO
E IMÓVEIS RURAIS DO MUNICÍPIO DE SÃO
SEBASTIÃO DA BELA VISTA, ESTADO DE
MINAS GERAIS.”**

TÍTULO I

Da Plante Genérica de Valores – P G V

Art. - 1º Servirá de base de cálculo para os seguintes tributos municipais:

I - Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU

II- Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI;

Art. - 2º A Unidade Fiscal Monetária – UFM do município para fins de cálculo é equiparada à moeda corrente no exercício atual, ou seja, uma UFM equipara-se a R\$ 1,00 (um real).

Art. - 3º A UFM será acrescida da correção monetária vigente do período para cada exercício subsequente.

Art. - 4º Fazem parte desta Planta Genérica de Valores à divisão das ruas e/ou logradouros da cidade em Setores, as Tabelas e as Listagens de Valores abaixo relacionadas.

Art. - 5º Fica aprovada as respectivas tabelas e listagens de valores que constituem a presente Lei.

Art. - 6º Esta Lei entra em vigor em 1º de Janeiro de 2014.

São Sebastião da Bela Vista, 23 de Dezembro de 2013.

Augusto Hart Ferreira
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA ESTADO DE MINAS GERAIS

SETOR 1

- Praça Coronel Erasmo Cabral;
- Praça Coronel Francisco Avelino;
- Rua Afonso Maria Junho;
- Rua Ana Cândida de Paiva;
- Rua Camilo José de Lacerda;
- Rua Coronel José Palma Magalhães;
- Rua João Vicente Pinto;
- Rua José Afonso Junho;
- Rua Monsenhor Calazans;
- Travessa José Cleto Duarte;

SETOR 2

- Alameda Prefeito Augusto Balbino Mendes;
- Praça Adilson Ferreira;
- Praça Alcides Bento de Oliveira;
- Rua Antônio Caetano;
- Rua Horácio Capistrano de Alkimim;
- Rua João Vilela Magalhães;
- Rua José Cleto Duarte;
- Rua José Inácio Barroso;
- Rua Maria Teodoro Paglianini;
- Rua Sílvio Palma de Castro;
- Travessa João Vilela Magalhães;
- Travessa Sílvio Palma de Castro;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

SETOR 3

- Ruas Loteamento Bela Vista;
- Ruas Loteamento Santa Edwiges/Homero;
- Rua Loteamento São Benedito;

SETOR 4

- Terrenos situados nos arrabaldes (periferia, subúrbio) da cidade.

TABELA 1

VALOR UNITÁRIO POR M² (METRO QUADRADO) DA ÁREA DE TERRENO

SETOR	Valor m ² (UFM)
1	180,00
2	160,00
3	125,00
4	100,00
5	80,00

TABELA 2

FATOR FRENTES

SITUAÇÃO NA QUADRA	Coefficiente
1 (uma) Frente	1.0
2 (duas) Frentes	1.2
3 (três) Frentes ou mais Frentes	1.8
Gleba (medida superior a 351m ²)	2.2

TABELA 3

FATOR PROTEÇÃO FRONTAL

Praça Erasmo Cabral, 334, centro - CNPJ: 17.935.370/0001-13
TELEFAX: (35) 3453-1212 - CEP: 37567-000



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

DELIMITAÇÃO	Coefficiente
Murado (alvenaria, pré-moldado)	0.4
Cercado (alambrado, grades)	0.6
Cercado (madeira, bambu, cerca viva)	0.8
Aberto	1.0

TABELA 4
FATOR PEDOLOGIA

TIPO DE SOLO	Coefficiente
Firme ou Normal	1.0
Rochoso/Arenoso	0.8
Misto	0.6
Inundável/Alagado	0.4

TABELA 5
FATOR TOPOGRAFIA

TOPOGRAFIA	Coefficiente
Plano	1.0
Aclive/Declive	0.8
Acidentado	0.6

TABELA 6
VALOR UNITÁRIO PARA EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

Praça Erasmo Cabral, 334, centro - CNPJ: 17.935.370/0001-13
TELEFAX: (35) 3453-1212 - CEP: 37567-000



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

PADRÃO		Valor m ² (UFM)
Luxo/Fino	Projeto arquitetônico singular, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos e com os detalhes dos acabamentos aplicados; com garagem para dois ou mais veículos. Áreas livres com tratamento paisagístico e área de lazer com piscina, quadra esportiva e churrasqueira; com ou sem sistema de segurança sofisticado; fachadas pintadas ou com aplicação de revestimentos especiais (pedra, cerâmica especial, vidro temperado, textura, etc.); esquadrias de madeira ou metálicas de alto padrão; cobertura: laje impermeabilizada de acordo com projeto específico com proteção térmica; telhas de cerâmica; ardósia ou equivalente; muros e fechamentos diferenciados.	280,00
Médio	Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas; projeto arquitetônico diferenciado com abrigo ou garagem para um ou mais veículos; paredes de alvenaria revestidas interna e externamente ou tijolo aparente com bom acabamento; fachadas com pintura ou com aplicação de pedras, pastilhas, texturas ou similar; esquadrias de alumínio ou madeira, de boa qualidade; cobertura: laje impermeabilizada, ou telhas de fibrocimento, cerâmica, cerâmica esmaltada ou similar.	250,00
Popular ou Simples	Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico ou projeto padrão; edificações térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, distribuição interna básica; com um ou dois pavimentos; cobertura simples para um veículo, paredes de alvenaria de tijolos ou de blocos de concreto revestidas interna e externamente; esquadrias simples de madeira ou metálica e de baixa qualidade; fachadas normalmente pintadas; cobertura: laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples, ou telhas de fibrocimento, zinco ou cerâmicas, de baixo ou médio padrão.	210,00
Fundos	Edificações situadas aos fundos de quintais ou fundos de outras edificações alinhadas linearmente a logradouros e vias.	180,00
Edificações em Ruínas, Paralisadas ou em Andamento		165,00

TABELA 7



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

**VALOR UNITÁRIO PARA EDIFICAÇÕES COMERCIAIS, INDUSTRIAIS E
INSTITUCIONAIS**

PADRÃO		Valor m² (UFM)
Luxo/Fino	Constitui projeto arquitetônico exterior e de interior exclusivo; acabamentos externos e internos utilizando materiais nobres; comunicação visual personalizada; fachadas com materiais especiais e/ou vitrines com vidro temperado;	310,00
Médio	Preocupação com projeto e detalhes arquitetônicos; acabamento interno utilizando materiais de boa qualidade; comunicação visual personalizada; fachadas com materiais de boa qualidade e/ou vitrines geralmente em vidro temperado.	280,00
Popular ou Simples	Sem detalhes arquitetônicos; acabamento interno utilizando materiais de padrão comercial; comunicação visual principal através de luminosos ou painéis simples.	250,00
Fundos	Edificações situadas aos fundos de quintais ou fundos de outras edificações alinhadas linearmente a logradouros e vias.	220,00
Edificações em Ruínas, Paralisadas ou em Andamento		180,00

TABELA 8
VALOR UNITÁRIO PARA EDIFICAÇÕES DE GALPÕES

PADRÃO	DESCRIÇÃO	Valor m² (UFM)
Ótimo	Com um ou mais pavimentos, podendo ter divisões internas para depósitos, sanitários ou outras dependências; projetados para vãos de proporções médias e grandes, com estrutura metálica ou de concreto; fechamentos laterais com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto; acabamento externo diferenciado; coberturas de telhas cerâmicas, metálicas ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas; projeto arquitetônico diferenciado.	230,00
Bom	Com um pavimento, podendo ter divisões internas para depósitos, sanitários ou outras dependências; projetados para vãos de proporções médias, com estrutura metálica ou de concreto; fechamentos laterais com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto; coberturas de telhas cerâmicas, metálicas ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas.	200,00
Regular	Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções; fechamentos laterais de madeira ou alvenaria, podendo ou não ser totalmente vedados; cobertura em telhas de cerâmicas, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira, sem forro.	170,00

TABELA 9
FATOR FACHADA PRINCIPAL

Praça Erasmo Cabral, 334, centro - CNPJ: 17.935.370/0001-13 TELEFAX: (35) 3453-1212 - CEP: 37567-000



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

DISCRIMINAÇÃO (ACABAMENTO)	Coeficiente
Especial	1.0
Pintura	0.8
Reboco/Chapisco	0.6
Sem Reboco	0.4

TABELA 10
FATOR OBSOLESCÊNCIA

CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL	Coeficiente
Ótimo	1.0
Bom	0.8
Regular	0.6
Precário	0.4

TABELA 11
PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL - TERRA NUA – ITBI

--	--	--	--



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

Item	Localidade	Setor	Qualidades (1ª, 2ª e 3ª)
1	Aliança	A	1
2	Areião	B	1
3	Balança	A	1
4	Barra	A	1
5	Beira Rio	D	1
6	Bela Vista 01	A	1
7	Bom Retiro	B	1
8	Cerâmica	C	1
9	Furnas	B	1
10	Girau	B	2
11	Goiabal	B	1
12	Grotão	C	2
13	Iate Clube Rio Verde	B	2
14	Jardim Jôquei Clube	C	2
15	Lagoa Azul	D	3
16	Lagoa Vermelha	D	3
17	Mironga	B	2
18	Paraíso dos Pescadores	C	1
19	Paredão	B	1
20	Peroba	B	1
21	Santa Edwiges	B	2
22	São João	C	3
23	Santanal	B	1
24	Serrinha	B	2
25	Sertãozinho	B	1
26	Tanquinho	B	1
Fonte: Mapa Municipal Estatístico(Físico/Territorial/Hidrográfico) IBGE – Geocódigo:3144409 Imagem GPS/Satélite			
SETOR A			

- Terra Nua de 1ª Qualidade – Valor por **alqueire** R\$ 51.000,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

- Terra Nua de 2ª Qualidade – Valor por **alqueire** R\$ 45.000,00
- Terra Nua de 3ª Qualidade – Valor por **alqueire** RS 40.000,00

SETOR B

- Terra Nua de 1ª Qualidade – Valor por **alqueire** R\$ 41.140,00
- Terra Nua de 2ª Qualidade – Valor por **alqueire** R\$ 31.460,00
- Terra Nua de 3ª Qualidade – Valor por **alqueire** RS 26.620,00

SETOR C

- Terra Nua de 1ª Qualidade – Valor por **alqueire** R\$ 24.200,00
- Terra Nua de 2ª Qualidade – Valor por **alqueire** R\$ 20.000,00
- Terra Nua de 3ª Qualidade – Valor por **alqueire** RS 15.000,00

SETOR D

- Terra Nua de 1ª Qualidade – Valor por **alqueire** R\$ 15.000,00
- Terra Nua de 2ª Qualidade – Valor por **alqueire** R\$ 10.000,00
- Terra Nua de 3ª Qualidade – Valor por **alqueire** RS 6.000,00

Nota:

Terra com café/eucalipto/outros – acréscimo de 20% (vinte por cento).

Terra com benfeitorias – acréscimo de 15% (quinze por cento).

Terra com Mata – desconto de 10% (dez por cento).

SETOR A

- Terra Nua de 1ª Qualidade – Valor por **hectare** R\$ 21.074,38



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

- Terra Nua de 2ª Qualidade – Valor por **hectare** R\$ 18.595,04
- Terra Nua de 3ª Qualidade – Valor por **hectare** RS 16.528,92

SETOR B

- Terra Nua de 1ª Qualidade – Valor por **hectare** R\$ 17.000,00
- Terra Nua de 2ª Qualidade – Valor por **hectare** R\$ 13.000,00
- Terra Nua de 3ª Qualidade – Valor por **hectare** RS 11.000,00

SETOR C

- Terra Nua de 1ª Qualidade – Valor por **hectare** R\$ 10.000,00
- Terra Nua de 2ª Qualidade – Valor por **hectare** R\$ 8.264,46
- Terra Nua de 3ª Qualidade – Valor por **hectare** RS 6.198,34

SETOR D

- Terra Nua de 1ª Qualidade – Valor por **hectare** R\$ 6.198,34
- Terra Nua de 2ª Qualidade – Valor por **hectare** R\$ 4.132,23
- Terra Nua de 3ª Qualidade – Valor por **hectare** RS 2.479,33

Nota:

Terra com café/eucalipto/outros – acréscimo de 20% (vinte por cento).

Terra com benfeitorias – acréscimo de 15% (quinze por cento).

Terra com Mata – desconto de 10% (dez por cento).

TABELA 12
VALOR UNITÁRIO PARA EDIFICAÇÕES RURAIS

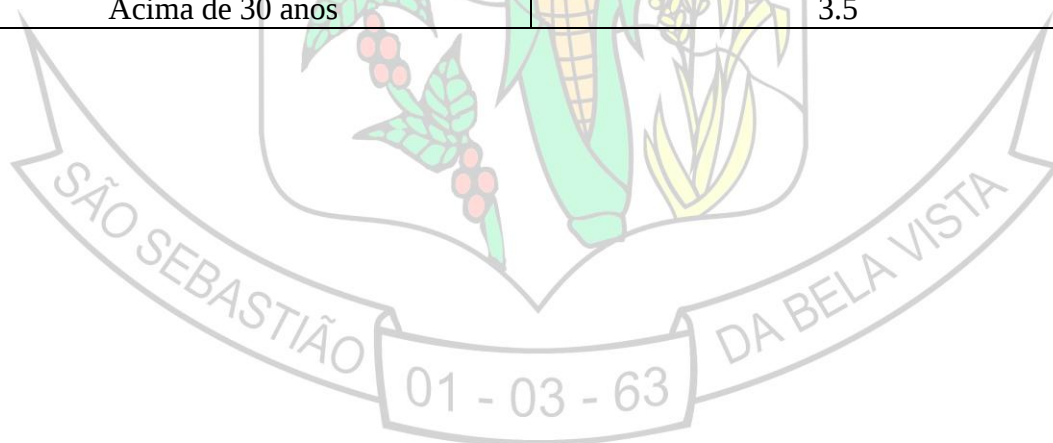


PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

TIPO DE CONSTRUÇÃO	Valor Venal (UFM)
Alvenaria	25.000,00
Mista	11.000,00
Madeira	5.000,00

TABELA 13
DEPRECIAÇÃO VENAL PARA O CÁLCULO DO IPTU E DO ITBI

CONSTRUÇÃO	Coefficiente
De 05 à 10 anos	1.0
De 10 à 15 anos	1.5
De 15 à 20 anos	2.0
De 20 à 25 anos	2.5
De 25 à 30 anos	3.0
Acima de 30 anos	3.5





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA BELA VISTA
ESTADO DE MINAS GERAIS

TABELA 14

FÓRMULA PARA O CÁLCULO DO VALOR VENAL DO IMPOSTO PREDIAL E
TERRITORIAL URBANO – I P T U

► **VALOR VENAL DO TERRENO** { $VVT = VM^2T \times \text{a soma dos FCRT} \times AT$ }

Onde:

VM^2T = Valor do Metro quadrado do Terreno.

$FCRT$ = Fatores Corretivos Relativo à Terreno.

AT = Área do Terreno.

► **VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO** { $VVC = VM^2C \times \text{a soma dos FCRC} \times AUC$ }

Onde:

VM^2C = Valor do Metro quadrado da Construção.

$FCRC$ = Fatores Corretivos Relativos à Construção.

AUC = Área de Unidade Construída.

Observação: Em casos de mais de uma unidade construída na área, deve-se achar a FRAÇÃO IDEAL, da seguinte forma:

$$VVT = FI \times VM^2T \times \text{a soma dos FCRT}$$

Onde:

FI = Fração Ideal.

VM^2T = Valor do Metro quadrado do Terreno.

$FCRT$ = Fator Corretivo Relativo à Terreno.

Sendo que:

$$FI = \frac{AT \times AUC}{ATC}$$

Onde:

AT = Área do Terreno.

AUC = Área de Unidade Construída.

ATC = Área total construída.

► **VALOR VENAL DO IMÓVEL** { $VVI = VVT + VVC$ }

Onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel

VVT = Valor Venal do Terreno

VVC = Valor Venal da Construção.