



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Atos Administrativos

LEI COMPLEMENTAR Nº 149 DE 30 DE DEZEMBRO DE 2024

Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores do Município de Januária, para fins de apuração da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), e altera disposições da Lei Complementar nº 055/2006, que institui o Código Tributário Municipal.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JANUÁRIA/MG, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituída a Planta Genérica de Valores (PGV) do município de Januária, que será utilizada para apuração do valor venal imobiliário e da base de cálculo de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Art. 2º A Planta Genérica de Valores do município é composta pela Planta de Valores de Terrenos e Planta de Valores de Construção, que fixarão, respectivamente, os valores unitários do metro quadrado de terreno e do metro quadrado de construção, nos termos do art. 54 e seguintes da Lei Complementar nº 055, de 29 de dezembro de 2006, que institui o Código Tributário Municipal.

§1º Os Mapas e a Tabelas mencionados no caput estão devidamente detalhados nos Anexos I desta Lei Complementar, atribuindo valores:

I - a lotes, quadras, face de quadras, logradouros ou a regiões determinadas, relativamente aos terrenos;

II - a cada um dos padrões previstos para os tipos de edificação, relativamente às construções.

§2º A Planta Genérica de Valores contém, ainda, os fatores específicos de correção que podem implicar em depreciação ou valorização do imóvel.

§3º A aplicação dos valores apurados será gradativa, de forma que o percentual total de 100% (cem por cento) será alcançado progressivamente, sem que os percentuais dos anos anteriores sejam acumulados, conforme a seguinte programação:

I - 2025 – 20% (vinte por cento)

II - 2026 – 30% (trinta por cento)

III - 2027 – 40% (quarenta por cento)

IV - 2028 – 50% (cinquenta por cento)



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Atos Administrativos

- V - 2029 – 55% (cinquenta e cinco por cento)
- VI - 2030 – 60% (sessenta por cento)
- VII - 2031 – 65% (sessenta e cinco por cento)
- VIII - 2032 – 70% (setenta por cento)
- IX - 2033 – 75% (setenta e cinco por cento)
- X - 2034 – 80% (oitenta por cento)
- XI - 2035 – 85% (oitenta e cinco por cento)
- XII - 2036 – 90% (noventa por cento)
- XIII - 2037 – 95% (noventa e cinco por cento)
- XIV - 2038 – 100% (cem por cento)

Art. 3º A Planta Genérica de Valores deverá ser corrigida anualmente, com base no IPCA (Índice de Preços ao Consumidor), definido pelo IBGE, utilizando-se o índice referente ao mês de janeiro de cada ano, com início da correção em 2034.

Capítulo II

DA METODOLOGIA DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS URBANOS

Art. 4º O art. 54 do Código Tributário Municipal passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 54. A base de cálculo do imposto é o valor venal total do imóvel (VVTT), que será calculado através da soma do valor venal predial (VVp) e do valor venal territorial (VVt), conforme a fórmula: $VVTT = VVp + VVt$ e Tabelas do Anexo I desta Lei Complementar.

§1º O valor venal predial (VVp) será calculado pela multiplicação dos seguintes fatores:

$VVp = Ac \times Vm^2e \times Fd$.

***I** - Ac (Área construída do imóvel) - quando calculada por geoprocessamento utilizando vetorização sobre imagens aéreas, a área construída será calculada a partir da área coberta subtraída das áreas dos beirais, multiplicando-se o comprimento das faces do imóvel que possuem beirais por 0,8m. Quando calculada em campo, a área construída será calculada pela face externa das paredes ou pilares do imóvel.*

***II** - Vm²e (Valor do metro quadrado da edificação) – Conforme Custo Unitário Básico – CUB e classificação por tipo, uso e padrão construtivo conforme Tabelas 1, 2 e 3 do Anexo I desta Lei Complementar:*

***III** - Fd (Fator de depreciação) - classificado em função do estado de conservação aparente do imóvel, conforme Tabela 4 do Anexo I desta Lei complementar.*



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Atos Administrativos

§2º O valor venal territorial (VVt) será calculado pela multiplicação dos seguintes fatores:

$$VVt = At \times Vm2t \times Fg \times Fp \times Fs \times Ft \times Fpe.$$

I - At (área do terreno) - o cálculo se dá pela poligonal desenhada a partir do perímetro externo das feições divisoras dos imóveis.

II - Vm2t (valor do metro quadrado do terreno) - definido por região de valores de acordo com a Tabela 10 e Mapas.

§3º Como Fatores de Homogeneização serão utilizados 5 fatores abaixo descritos:

I - Fg (Fator de gleba) - será calculado a partir do tamanho do terreno, definido conforme Tabela 5 do Anexo I.

II - Fp (Fator de profundidade) - será calculado a partir do valor da profundidade equivalente. A profundidade equivalente é calculada pela divisão da área do terreno pela testada do terreno, conforme Tabela 6 do Anexo I.

III - Fs (Fator de situação) - será definido a partir do posicionamento do lote na quadra conforme definido na Tabela 7 do Anexo I.

IV - Ft (Fator de topografia) - será definido a partir da inclinação observada da superfície do terreno, observada a Tabela 8, do Anexo I.

V - Fpe (Fator de pedologia) - será definido de acordo com as características físico-químicas do solo e a susceptibilidade à inundação do respectivo terreno, conforme previsto na Tabela 9, do Anexo I.

§4º Na determinação do valor venal, não serão considerados:

I - o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no bem imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade;

II - as vinculações restritivas do direito de propriedade e o estado de comunhão;

III - o valor das construções ou edificações, nas hipóteses abaixo:

- a) construção provisória que possa ser removida sem destruição ou alteração;*
- b) construção em andamento ou paralisada;*
- c) construção em ruínas, em demolição, condenada ou interdita.”*

Art. 5º Acrescenta o Art. 54-A, que terá a seguinte redação:

“Art. 54-A Fica o Poder Executivo obrigado a encaminhar, ao Poder Legislativo, a cada cinco anos a partir da vigência deste Código, projeto de lei com proposta de atualização dos valores



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Atos Administrativos

unitários de metro quadrado de construção e de terreno, atualizando e eventualmente revisando, os critérios da respectiva planta genérica de valores.

Parágrafo único. *O Poder Executivo atualizará periodicamente o cadastro imobiliário e demais bancos de dados, visando a sua integração e multifinalidade”*

Capítulo III

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 6º - O art. 70. do Código Tributário Municipal passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 70 - Fica o Poder Executivo autorizado a estabelecer prazos e condições para cobrança e arrecadação do Imposto, bem como conceder parcelamento e desconto de até 30% (trinta por cento) para pagamento antecipado.”

Art. 7º A PGV revisada, instituída por esta Lei Complementar, terá sua aplicação gradativa conforme cronograma previsto no art. 2º da presente norma, respeitando o limite de 20% no primeiro ano de vigência e os percentuais subsequentes estabelecidos na tabela de aplicação progressiva.

Art. 8º O Poder Executivo deverá, no prazo de 12 (doze) meses a partir da publicação desta Lei Complementar, para realizar a integração do cadastro imobiliário com bases de dados disponíveis junto às concessionárias de serviços públicos e o Cartório de Registro de Imóveis, visando garantir a fidedignidade das informações.

Capítulo IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 9º A revisão da Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Januária deverá retratar adequadamente a realidade imobiliária local, contemplando as possíveis valorizações e desvalorizações decorrentes de transformações urbanas, em conformidade com o art. 97, IV do Código Tributário Nacional (CTN).

§1º A avaliação de imóveis, para fins de tributação, será realizada por profissionais devidamente habilitados, com a utilização de práticas reconhecidas e aceitas, atendendo ao disposto nos arts. 29 e 30 da Portaria nº 511/09 do Ministério das Cidades.

§2º A PGV deverá conter todos os elementos necessários para a determinação do valor venal dos imóveis urbanos, incluindo mapas, tabelas e dados detalhados, corrigindo inconsistências porventura



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Atos Administrativos

existentes, como ausência de características de terrenos e edificações, observadas as informações constantes no Cadastro Técnico Municipal – BIC.

§3º Na aplicação da nova PGV, será prevista a possibilidade de gradação de eventuais aumentos individuais acentuados, de forma a respeitar o princípio da não surpresa e a capacidade contributiva dos municípios.

Art. 10 Fica instituída a obrigação do contribuinte de comunicar formalmente ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, quaisquer fatos ou circunstâncias que alterem as características da unidade imobiliária para fins de atualização cadastral.

Parágrafo único. O descumprimento da obrigação estabelecida no caput sujeitará o contribuinte às penalidades previstas no Código Tributário Municipal.

Art. 11 Ficam revogados o artigo 57, bem como os Anexos II e III do Código Tributário Municipal.

Art. 12 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA,

em 30 de dezembro de 2024.

MAURÍCIO ALMEIDA DO NASCIMENTO

Prefeito Municipal

CHRISTIANO MACIEL CARNEIRO

Secretário Municipal de Administração



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Atos Administrativos

ANEXO I
PLANTA DE VALORES GENÉRICOS
DA FIXAÇÃO DO VALOR VENAL DE IMÓVEIS URBANOS

O valor venal predial dos imóveis será calculado nos termos da Lei, utilizando das informações abaixo indicadas:

Tabela 1 – Tipos

Tipos
Casa
Apartamento
Galpão/Barracão
Sala, Escritório, Loja
Telheiro

Tabela 2 – Usos

Usos
Residencial
Comercial
Prestação de Serviço
Misto (Residencial + Comercial ou Prestação de Serviço)
Industrial

Tabela 3 – Padrões

Tipo: Casa. Uso: Residencial.

Padrões	Descrição	R\$ / m2
Alto/Luxo	Residência Padrão Alto (R1-A) Residência composta de quatro ou mais dormitórios, sendo pelo menos duas suítes, banheiro social, sala de estar, sala de jantar, sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço, varanda. Projeto arquitetônico exclusivo, com garagem para dois ou mais veículos, área livre, piscina, área de lazer, fachadas pintadas com detalhes ou com aplicação de revestimentos especiais (pedra, cerâmica especial, vidro temperado, textura, etc.), esquadrias de madeira ou metálicas de alto padrão, muros e fechamentos diferenciados.	3.154,24
Fino/Boa	Cálculo baseado na média entre o padrão Alto e Médio [(R1-A + R1-N)/2] Residência composta de três ou mais dormitórios, sendo pelo menos uma suíte, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço e varanda. Projeto arquitetônico diferenciado, garagem para dois ou mais veículos, área livre, área de lazer, fachadas com pintura ou com aplicação de pedras,	2.831,96



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Atos Administrativos

	pastilhas, texturas ou similar, esquadrias de madeira ou metálicas de alto padrão, muros e fechamentos diferenciados.	
Médio	Residência Padrão Normal (R1-N) Residência composta de dois ou mais dormitórios, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço, varanda, vaga para carro. Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas; projeto arquitetônico padrão ou diferenciado; 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.	2.509,68
Popular/ Regular	Residência Padrão Baixo (R1-B) Residência composta de dois ou mais dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Edificações térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas; distribuição interna básica, com ou sem projeto padrão; paredes de alvenaria de tijolos ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente; esquadrias simples de madeira ou metálica; telhas de fibrocimento, zinco ou cerâmicas.	2.105,11
Baixo/ Precário	Projeto de Interesse Social (PIS) Residência com dormitório(s), sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Construída sem preocupação com projeto arquitetônico; com cômodos sem função definida; com um ou mais pavimentos; com utilização de materiais reaproveitados ou de qualidade inferior; fachadas sem revestimentos ou com acabamentos simples; esquadrias simples de madeira ou metálica; telhas de fibrocimento, zinco ou cerâmica.	1.421,12

Tipo: Apartamento. Uso: Residencial.

Padrões	Descrição	R\$ / m2
Alto/ Luxo	R8 - Padrão Alto (R8 - A) Edificação com infraestrutura de portaria, salão de festas, copa, banheiros, salão de jogos, área de lazer completa, guarita, cômodo de lixo, depósito, sistema de segurança; hall amplo, circulações; com elevadores; uma ou mais vagas de garagem por unidade; áreas externas livres com tratamento paisagístico diferenciado. Dois apartamentos por andar; quatro ou mais dormitórios, sendo pelo menos duas suítes, banheiro social, sala de estar, sala de jantar, sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa, varanda. Projeto arquitetônico exclusivo; com materiais nobres e acabamentos especiais; esquadrias metálicas ou de madeira de alto padrão; fachadas com tratamentos especiais como concreto aparente, textura, granito, vidro temperado ou similar.	2.545,89
Fino/Boa	Baseado na média entre os padrões alto e médio (R8-A +R8-N)/2 Edificação com infraestrutura de portaria, área de lazer, garagem, escada, elevadores, vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, salão de festas, copa, banheiros.	2.310,49



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Atos Administrativos

	Quatro ou mais apartamentos por andar, com três ou mais dormitórios, sendo pelo menos uma suíte, sala estar, sala de jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda. Projeto arquitetônico diferenciado; acabamentos padronizados e de boa qualidade; esquadrias metálicas ou de madeira de bom padrão; fachadas com pintura sobre textura, aplicação de pastilhas, cerâmica ou similar.	
Médio	R8 - Padrão Normal (R8 - N) Edificação com ou sem infraestrutura de portaria, salão de festas e lazer; escada, elevadores, vagas de garagem, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Quatro ou mais apartamentos por andar, com dois ou mais dormitórios, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço. Projeto arquitetônico diferenciado ou padrão; acabamentos padronizados e de boa qualidade; esquadrias metálicas ou de madeira de bom padrão; fachadas com pintura sobre textura, aplicação de pastilhas, cerâmica ou similar.	2.075,08
Popular/ Regular	Baseado na média entre os padrões médio e baixo (R8-N + R8-B)/2 Edificação com ou sem infraestrutura de portaria; escada, elevadores ou não, vagas de garagem; hall de entrada, área livre ou de lazer, circulação, quatro ou mais apartamentos por andar, com dois ou mais dormitórios, sala, banheiro social, cozinha e área de serviço. Projeto arquitetônico padrão, distribuição interna básica; acabamentos padronizados; esquadrias metálicas ou de madeira simples; fachadas pintadas sobre emboço ou reboco.	1.975,09
Baixo/ Precário	R8 - Padrão Baixo (R8 - B) Edificação com até quatro pavimentos; sem elevador; com ou sem portaria; com ou sem vagas para veículos; fachadas pintadas sobre emboço ou reboco. Apartamentos com dormitório(s), sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Projeto arquitetônico simples, com distribuição interna básica; acabamentos simples; esquadrias de padrão simples.	1.875,10

Tipo: Sala, Escritório, Loja. Uso: Comercial ou Prestação de serviço.

Padrões	Descrição	R\$ / m2
Alto/Luxo	Comercial Andar Livre (CAL- 8) Alto Edificação com infraestrutura de portaria, hall de entrada, halls de circulação; vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária; elevadores, escada, andares corridos, sanitário privativo por andar. Projeto arquitetônico exclusivo; áreas livres com tratamento paisagístico; com ou sem sistema de segurança sofisticado; fachadas pintadas ou com aplicação de revestimentos especiais (pedra, cerâmica especial, vidro	2.557,78



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Atos Administrativos

	temperado, textura, etc.); esquadrias de madeira ou metálicas de alto padrão; muros e fechamentos diferenciados.	
Fino/Boa	Cálculo baseado na média entre o padrão Alto e Médio $[(CAL8-A + CAL8-N)/2]$ Edificação com infraestrutura de portaria, hall de entrada, halls de circulação, vagas de garagem, cômodo de lixo, depósito, instalação sanitária, elevadores, escada, andares corridos, sanitário privativo por andar. Projeto arquitetônico diferenciado; áreas livres com tratamento paisagístico, fachadas pintadas ou com aplicação de pedras, pastilhas, texturas ou similar; esquadrias de madeira ou metálicas de boa qualidade; muros e fechamentos diferenciados.	2.467,73
Médio	Comercial Andar Livre (CAL- 8) Normal Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas; com ou sem infraestrutura de portaria, hall de entrada; vagas de garagem, cômodo de lixo, depósito, mais de uma instalação sanitária, elevadores, escada, andares corridos. Projeto arquitetônico padrão; 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.	2.377,67
Popular/ Regular	Cálculo baseado na diminuição de 15% do valor do padrão Médio $(CAL8-N - 15\%)$ 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.	2.021,02

Tipo: Sala, Escritório, Loja. Uso: Comercial, prestação de serviço ou misto.

Padrões	Descrição	R\$ / m2
Alto/Luxo	Comercial Salas e Lojas (CSL - 8) Alto Edificação com infraestrutura de portaria, salão de festas ou convenções, guarita e sistema de segurança; hall e circulações amplos; elevadores; uma ou mais vagas de garagem por unidade; áreas externas livres (não edificadas) com tratamento paisagístico diferenciado, cômodo de lixo, depósito; sanitário privativo por unidade ou por andar.	2.234,90



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Atos Administrativos

	Projeto arquitetônico exclusivo; acabamentos especiais; esquadrias metálicas ou de madeira de alto padrão; fachadas com tratamentos especiais como concreto aparente, textura, granito, vidro temperado ou similar.	
Fino/Boa	Cálculo baseado na média entre o padrão Alto e Médio $[(\text{CSL8-A} + \text{CSL8-N})/2]$ Edificação com infraestrutura de portaria, com ou sem sistema de segurança; elevadores; uma ou mais vagas de garagem por unidade; áreas externas livres (não edificadas) com tratamento paisagístico, cômodo de lixo, depósito; sanitário privativo por unidade ou por andar. Projeto arquitetônico diferenciado; esquadrias metálicas ou de madeira de alto padrão; fachadas com tratamentos especiais com concreto aparente, textura, granito ou similar.	2.141,21
Médio	Comercial Salas e Lojas (CSL - 8) Normal Edificação com ou sem infraestrutura de portaria, com ou sem elevadores; com vagas de garagem; cômodo de lixo, depósito, sanitário privativo por unidade ou por andar. Projeto arquitetônico diferenciado ou padrão; acabamentos padronizados e de boa qualidade; esquadrias metálicas ou de madeira de bom padrão; fachadas com pintura sobre textura, aplicação de pastilhas, cerâmica ou similar.	2.047,51
Popular/ Regular	Cálculo baseado na diminuição de 15% do valor do padrão Médio $(\text{CSL8-N} - 15\%)$ Edificação com ou sem portaria; com hall de entrada e corredores de dimensões reduzidas; sem elevador; com ou sem vagas para estacionamento de veículos. Projeto arquitetônico simples com distribuição interna básica; com acabamentos simples, esquadrias de padrão simples; fachadas pintadas sobre emboço ou reboco.	1.740,38
Baixo/ Precário	Projeto de Interesse Social (PIS) Edificação construída sem preocupação com projeto arquitetônico ou utilização de mão-de-obra qualificada; em etapas, com cômodos sem função definida; com um ou mais pavimentos; com utilização de materiais reaproveitados ou de qualidade inferior; fachadas sem revestimentos ou com acabamentos simples; esquadrias simples de madeira ou metálica; telhas de fibrocimento, zinco ou cerâmica.	1.421,12

Tipo: Galpão. Uso: Comercial, prestação de serviço e Industrial.

Padrões	Descrição	R\$ / m2
Único	Galpão Industrial (GI)	1.127,16



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Atos Administrativos

	Edificação composta de um galpão, com ou sem área administrativa, banheiros, vestiário, depósito. Projeto arquitetônico diferenciado ou padrão; com um ou mais pavimentos, podendo ter divisões internas e 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; com ou sem acabamento externo; coberturas de telhas cerâmicas, metálicas ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas;	
--	--	--

Telheiro - Construção constituída apenas de cobertura e seus apoios. Podem utilizar como apoio, muro ou parede de outra edificação em apenas uma das faces. Destinada à proteção de materiais, veículos, máquinas ou similares.

Padrão	Descrição	R\$ /m2
Único	Cálculo baseado na diminuição de 70% do valor do Projeto de Interesse Social (PIS), Residencial Padrão Baixo (PIS -70%) Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas em estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado.	426,34

Tabela 4 – Fator de Depreciação

	Idade do Imóvel				
Estado de Conservação		Ótimo	Bom	Regular	Ruim
	0 a 10 anos	1	0,85	0,7	0,55
	10 Anos ou Mais	0,7	0,6	0,49	0,39

O valor venal territorial será calculado nos termos da Lei, utilizando das informações abaixo indicadas:

Tabela 5 – Fator de Gleba

Se área do terreno for maior que 5.000 m² fg:

$$FG = 4,8 \times T^{0,2} / S^{-0,4}$$

Onde:

T= Testada do Terreno

S= Área do Terreno

Tabela 6– Fator de Profundidade

Profundidade Equivalente (PE)	Coeficiente (FP)
1 a < 10 metros	0,71



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Atos Administrativos

>= 10 e < 20 metros	$\sqrt{\text{PE}/20}$
>= 20 e até 35 metros	1
> 35 e < 70 metros	$\sqrt{35/\text{PE}}$
>= 70 metros	0,71

Tabela 7– Fator de Situação

Fator de Situação	Coeficiente
Meio da quadra	1,0
Esquina	1,1
Quadra toda	1,3
Encravado	0,8
Gleba	1,0

Tabela8– Fator de Topografia

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

Tabela 9– Fator de Pedologia

Tipo	Coeficiente
Solo compactado	1,0
Rochoso	0,8
Inundável	0,6

Tabela 10 – Valor do m² (metro quadrado) de terreno por Região (em R\$)



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Atos Administrativos

Região	Valor/m²
1	R\$ 1.300,00
2	R\$ 850,00
3	R\$ 800,00
4	R\$ 780,00
5	R\$ 750,00
6	R\$ 750,00
7	R\$ 730,00
8	R\$ 730,00
9	R\$ 730,00
10	R\$ 700,00
11	R\$ 575,00
12	R\$ 575,00
13	R\$ 550,00
14	R\$ 540,00
15	R\$ 510,00
16	R\$ 500,00
17	R\$ 500,00
18	R\$ 480,00
19	R\$ 460,00
20	R\$ 460,00
21	R\$ 460,00
22	R\$ 450,00
23	R\$ 440,00
24	R\$ 420,00
25	R\$ 400,00
26	R\$ 370,00
27	R\$ 350,00
28	R\$ 340,00
29	R\$ 330,00
30	R\$ 330,00
31	R\$ 320,00
32	R\$ 315,00
33	R\$ 315,00
34	R\$ 300,00
35	R\$ 300,00
36	R\$ 300,00
37	R\$ 300,00
38	R\$ 290,00
39	R\$ 290,00
40	R\$ 270,00
41	R\$ 260,00
42	R\$ 260,00
43	R\$ 250,00
44	R\$ 250,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Atos Administrativos

45	R\$ 250,00
46	R\$ 250,00
47	R\$ 250,00
48	R\$ 230,00
49	R\$ 220,00
50	R\$ 220,00
51	R\$ 210,00
52	R\$ 210,00
53	R\$ 200,00
54	R\$ 200,00
55	R\$ 200,00
56	R\$ 200,00
57	R\$ 200,00
58	R\$ 200,00
59	R\$ 200,00
60	R\$ 200,00
61	R\$ 190,00
62	R\$ 190,00
63	R\$ 180,00
64	R\$ 180,00
65	R\$ 180,00
66	R\$ 180,00
67	R\$ 175,00
68	R\$ 170,00
69	R\$ 170,00
70	R\$ 170,00
71	R\$ 160,00
72	R\$ 150,00
73	R\$ 150,00
74	R\$ 150,00
75	R\$ 150,00
76	R\$ 140,00
77	R\$ 130,00
78	R\$ 130,00
79	R\$ 130,00
80	R\$ 125,00
81	R\$ 120,00
82	R\$ 120,00
83	R\$ 120,00
84	R\$ 115,00
85	R\$ 110,00
86	R\$ 110,00
87	R\$ 100,00
88	R\$ 100,00
89	R\$ 100,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Atos Administrativos

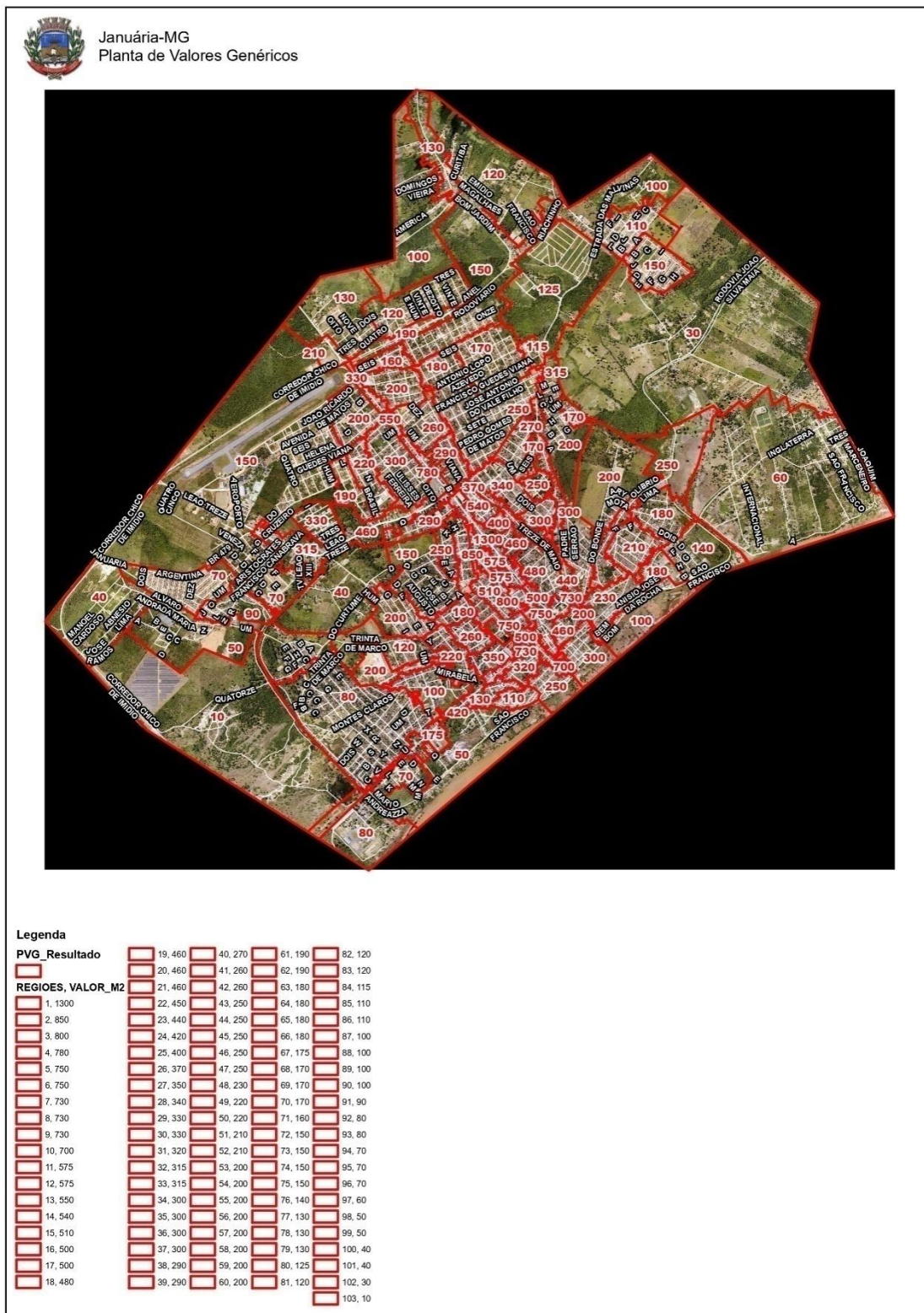
90	R\$ 100,00
91	R\$ 90,00
92	R\$ 80,00
93	R\$ 80,00
94	R\$ 70,00
95	R\$ 70,00
96	R\$ 70,00
97	R\$ 60,00
98	R\$ 50,00
99	R\$ 50,00
100	R\$ 40,00
101	R\$ 40,00
102	R\$ 30,00
103	R\$ 10,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Atos Administrativos

MAPAS

MAPA 1



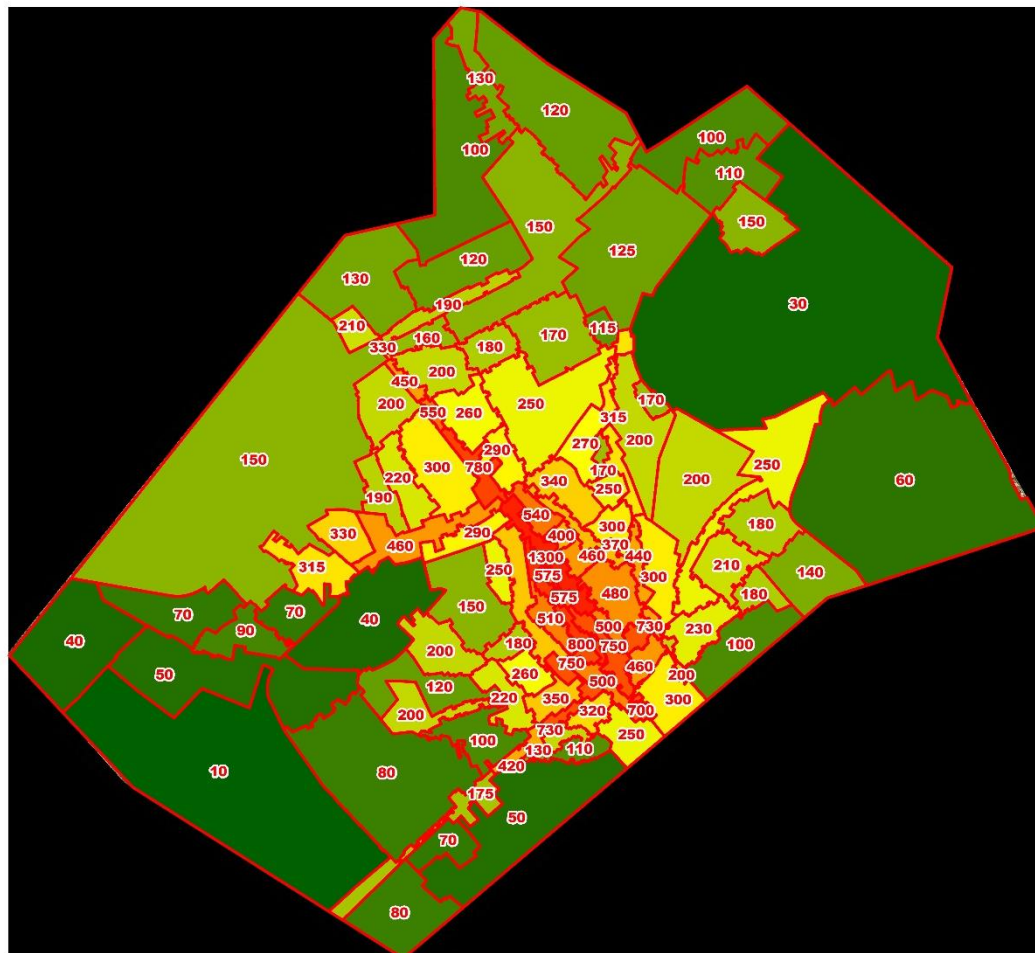


PREFEITURA MUNICIPAL DE JANUÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Atos Administrativos

MAPA 2



Januária-MG
Planta de Valores Genéricos



Legenda

Mapa Valor		110		190		320		500
VALOR_M2		115		200		330		510
		10		210		340		540
		30		220		350		550
		40		230		370		575
		50		250		400		700
		60		260		420		730
		70		270		440		750
		80		290		450		780
		90		300		460		800
		100		315		480		850
						1300		