



Prefeitura Municipal de Entre Rios de Minas

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 20.356.747/0001-94
Pça. Cel. Joaquim Resende, n.º 69 – Centro – Entre Rios de Minas – MG
CEP: 35.490-000 – Fone (31)3751-1232

PROJETO DE LEI Nº 56, DE 25 DE OUTUBRO DE 2017.

“Dispõe sobre os critérios de apuração do valor venal dos imóveis urbanos, para efeito de cálculos tributários e dá outras providências”

Art. 1º- Os critérios de apuração do valor venal dos imóveis urbanos, para efeito de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, são fixados por esta Lei, e subsidiariamente pelo Código Tributário Municipal em vigência.

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:

$$VT = \{AT \times VM^2 \times FG \times SITUAÇÃO \times TOPOGRAFIA \times PEDOLOGIA \times FMP\} + \{VM^2AR \times AR\}$$

Onde:

VT = Valor do Terreno;

AT = Área do Terreno;

VM²T = Valor básico do Metro Quadrado do Terreno definido conforme a sua localização;

FG = Fator de correção relativa à Gleba;

SITUAÇÃO= Situação na quadra {Normal (uma frente); Esquina; Encravado; Duas frentes; Três frentes; Quatro frentes};

TOPOGRAFIA= Normal; Aclive; Declive;

PEDOLOGIA= Normal; Inundável; Inclinação superior a 10%;

FMP= Fator de Melhorias Públicas;

VM²AR= Valor do Metro Quadrado para Área de Risco;

AR= Área de Risco.

Art. 3º- Os valores básicos unitários do metro quadrado (m²) dos terrenos urbanos são os constantes da Planta Genérica de Valores, aprovada pela Lei Municipal nº _____, de ____ de _____ de 2017.

Art. 4º- O Fator Gleba somente será aplicado nos terrenos com área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 5º- No caso de terrenos em que os critérios de avaliação possam conduzir a resultados inadequados ou injustos, poderá ser efetuada avaliação por comissão especial que será submetida à apreciação do Secretário Municipal de Finanças e Planejamento.

Art. 6º- O Valor da Edificação será obtido pela multiplicação da Área Edificada multiplicado pelo Valor básico unitário do Metro Quadrado (M²) correspondente à classificação da Edificação, aplicado o Fator de Correção relativo ao estado de Conservação/Obsolescência, conforme a fórmula seguinte:


José Walter Resende Aguiar
PREFEITO MUNICIPAL
Entre Rios de Minas-MG



Prefeitura Municipal de Entre Rios de Minas

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 20.356.747/0001-94
Pça. Cel. Joaquim Resende, n.º 69 – Centro – Entre Rios de Minas – MG
CEP: 35.490-000 – Fone (31)3751-1232

$$VE = AE \times VM^2E \times FC$$

Onde:

VE= Valor da Edificação

AE= Área de Edificação

VM²E= Valor Básico Unitário do Metro Quadrado da Edificação definida pela classificação da Edificação

FC= Fator de Correção relativo ao Estado de Conservação/Obsolescência da edificação

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

Art. 7º- Os valores básicos unitários do metro quadrado (m²) correspondentes ao tipo e classificação da construção são os constantes da Planta Genérica de Valores.

Art. 8º - Para determinação do valor básico unitário do metro quadrado (m²) de construção, as edificações serão enquadradas nas seguintes categorias:

I – Edificação tipo EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL:

- 1 – Alto;
- 2 – Bom;
- 3 – Médio;
- 4 – Baixo;
- 5 – Mínimo.

II – Edificação tipo INDUSTRIAL / COMERCIAL:

- 1 – Alto;
- 2 – Bom;
- 3 – Médio;
- 4 – Baixo;
- 5 – Mínimo.

III – Edificação tipo GALPÃO / TELHEIRO

- 1 – Alto/Bom;
- 2 – Médio;
- 3 – Baixo;
- 4 – Mínimo.

Art. 9º - Para efeito do enquadramento anterior, o padrão de acabamento será determinado pela soma dos pontos atribuídos às categorias das edificações, conforme a tabela a seguinte:

Padrão de Edificação (Acabamento)	Pontuação
1 – Alto	Acima de 206 pontos
2 – Bom	De 177 a 206 pontos
3 – Médio	De 141 a 176 pontos
4 – Baixo	De 101 a 140 pontos


José Walter Resende Aguiar
PREFEITO MUNICIPAL
Entre Rios de Minas-MG



Prefeitura Municipal de Entre Rios de Minas

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 20.356.747/0001-94
Pça. Cel. Joaquim Resende, n.º 69 – Centro – Entre Rios de Minas – MG
CEP: 35.490-000 – Fone (31)3751-1232

5 – Mínimo	Até 100 pontos
------------	----------------

Parágrafo único - Os pesos a serem atribuídos a cada aspecto construtivo considerado na apuração da pontuação são os constantes do Anexo II que integra esta Lei.

Art. 10 - O fator de Conservação corresponderá à conservação ou obsolescência aparente da edificação, sendo que os coeficientes são os constantes da tabela a seguinte:

Padrão de Edificação	Pontuação
Nova/Ótima/até 10 anos	1,00
Boa/10 a 30 anos	0,80
Regular/acima de 30 anos	0,60
Situação Ruim/Abandono	0,50

Art. 11 - Quando num mesmo terreno houver mais de uma unidade autônoma edificada, será calculada a FRAÇÃO IDEAL do terreno pela fórmula seguinte:

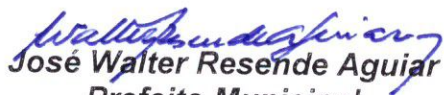
$$\text{FRAÇÃO IDEAL} = \frac{\text{Área da Unidade}}{\text{Área Total das Edificações}}$$

Art. 12 - Nos casos singulares de edificações especiais, onde os critérios de avaliação possam conduzir a resultado inadequado ou injusto, poderá ser efetuada avaliação por comissão especial, que será submetida à apreciação do Secretário Municipal de Finanças e Planejamento.

Art. 13 – O cadastramento ou atualização cadastral dos imóveis urbanos, para fins de apuração do respectivo valor venal para fins tributários, será procedido pelo prévio preenchimento do formulário Boletim de Informações Cadastrais - BIC, que constitui o Anexo V que integra esta Lei.

Art. 14 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 2018, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 1.260, de 29 de dezembro de 1998.

Prefeitura Municipal de Entre Rios de Minas, 25 de outubro de 2017.


José Walter Resende Aguiar
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Entre Rios de Minas

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 20.356.747/0001-94
Pça. Cel. Joaquim Resende, n.º 69 – Centro – Entre Rios de Minas – MG
CEP: 35.490-000 – Fone (31)3751-1232

ANEXO I

PROJETO DE LEI Nº _____, DE ____ DE _____ DE 2017

FATOR GLEBA

Área de Gleba	Coeficiente
Até 5.000m ²	1,00
De 5.001 a 6.000m ²	0,91
De 6.001 a 7.000m ²	0,84
De 7.001 a 8.000 m ²	0,79
De 8.001 a 9.000m ²	0,74
De 9.001 a 10.000m ²	0,71
De 10.001 a 11.000m ²	0,67
De 11.001 a 12.000m ²	0,64
De 12.001 a 13.000 m ²	0,62
De 13.001 a 14.000m ²	0,59
De 14.001 a 15.000m ²	0,57
De 15.001 a 16.000m ²	0,56
De 16.001 a 17.000m ²	0,54
De 17.001 a 18.000m ²	0,52
De 18.001 a 19.000m ²	0,51
De 19.001 a 20.000m ²	0,50
Acima de 20.000m ²	0,50


José Walter Resende Aguiar
PREFEITO MUNICIPAL
Entre Rios de Minas-MG



Prefeitura Municipal de Entre Rios de Minas

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 20.356.747/0001-94
Pça. Cel. Joaquim Resende, n.º 69 – Centro – Entre Rios de Minas – MG
CEP: 35.490-000 – Fone (31)3751-1232

ANEXO II

PROJETO DE LEI Nº _____, DE ____ DE _____ DE 2017

GABARITO DE PONTOS PARA AVALIAÇÃO DA CATEGORIA DA EDIFICAÇÃO

Características das Edificações	Edificação Residencial	Industrial Comercial	Galpão	Telheiro
Estrutura				
Adobe	5	4	3	3
Madeira	10	7	6	5
Mista	15	12	9	9
Tijolo	21	14	11	12
Concreto	28	21	14	14
Metálica	35	23	21	21
Paredes				
Sem	0	0	0	0
Taipa	5	4	3	3
Madeira	10	7	6	5
Alvenaria	15	11	9	7
Concreto	20	15	12	9
Cobertura				
Palha	3	2	2	0
Telha/Amianto	7	5	5	0
Zinco	14	8	8	5
Telha/Barro	21	11	11	8
Laje	28	14	14	0
Telha Resinada	35	17	17	0
Instalação Elétrica				
Sem	0	0	0	0
Externa	14	7	4	4
Embutida	21	14	9	9
Instalação Sanitária				
Sem	0	0	0	0
Externa	7	7	7	7
Interna	28	28	28	28
Mais de uma	35	35	35	35
Revestimento				
Sem	0	0	0	0
Reboco	14	7	7	3
Cerâmica	21	14	14	7
Madeira	28	21	21	11
Especial	35	28	28	15


José Walter Resende Aguiar
PREFEITO MUNICIPAL
Entre Rios de Minas-MG



Prefeitura Municipal de Entre Rios de Minas

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 20.356.747/0001-94
Pça. Cel. Joaquim Resende, n.º 69 – Centro – Entre Rios de Minas – MG
CEP: 35.490-000 – Fone (31)3751-1232

Forro				
Sem	0	0	0	0
Madeira	14	11	6	6
Gesso	21	14	9	9
Laje	28	21	14	14
Material Plástico/PVC	35	28	16	16
Acabamento				
Sem	0	0	0	0
Caiação	14	14	7	7
Pintura Simples	21	16	14	14
Pintura Lavável	28	20	18	18
Especial	35	30	22	22
Piso				
Terra Batida	0	0	0	0
Cimento	3	2	2	2
Cerâmica	7	5	5	5
Tábuas	14	9	8	7
Taco	21	13	11	9
Emborrachado	28	17	14	11
Especial	35	21	17	14


José Walter Resende Aguiar
PREFEITO MUNICIPAL
Entre Rios de Minas-MG



Prefeitura Municipal de Entre Rios de Minas

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 20.356.747/0001-94
Pça. Cel. Joaquim Resende, n.º 69 – Centro – Entre Rios de Minas – MG
CEP: 35.490-000 – Fone (31)3751-1232

ANEXO III

PROJETO DE LEI Nº _____, DE ____ DE _____ DE 2017

Fatores de Correção

Situação na quadra	Fator
Terreno Normal	0,10
Terreno Interno(encravado)	0,60
Terreno de Esquina	1,20
Duas frentes	1,20
Três frentes	1,30
Quatro frentes	1,40

Pedologia	Fator
Superfície Inundável	0,5
Superfície c/ Inclinação Superior a 10%	0,80
Normal	1,0

Topografia	Fator
Normal	1,0
Active	0,8
Declive	0,8

Fator de Melhorias Públicas	Índice de decréscimo (Id)
Rede de água	0,15
Rede de esgoto	0,30
Iluminação pública	0,20
Guias e sarjetas	0,30
Pavimentação	0,70
Rede telefônica/rede de internet	0,05
Com arborização	0,01

Fator de Melhorias Públicas (FMP) será obtido mediante a aplicação da fórmula:

$$FMP = \frac{1}{1 + Id} \quad \text{Em que}$$

Id – É a soma dos índices de decréscimos relativos aos melhoramentos inexistentes no logradouro onde se situa o imóvel


José Walter Resende Aguiar
PREFEITO MUNICIPAL
Entre Rios de Minas-MG



Prefeitura Municipal de Entre Rios de Minas

ESTADO DE MINAS GERAIS – CNPJ: 20.356.747/0001-94
Pça. Cel. Joaquim Resende, n.º 69 – Centro – Entre Rios de Minas – MG
CEP: 35.490-000 – Fone (31)3751-1232

ANEXO IV

PROJETO DE LEI Nº _____, DE ____ DE _____ DE 2017.

FORMULAS PARA CÁLCULO DO IPTU

1) IMPOSTO TERRITORIAL URBANO - ITU

$$VT = \{AT \times VM^2 \times FG \times SITUAÇÃO \times TOPOGRAFIA \times PEDOLOGIA \times FMP\} + \{VM^2 AR \times AR\}$$

Valor do metro quadrado (m²) definido em função da localização:

1-Centro	250,28
2- Próximo ao Centro	200,28
3- Bairros	129,42
4- Periferia	66,81
5- Áreas de Riscos	11,47
6- Distrito Serra do Camapuã	41,76

2) IMPOSTO PREDIAL URBANO

$$VE = AE \times VM^2 E \times FC$$

Onde:

Valor do metro quadrado (m²) da edificação definido em função do número de pontos obtidos na soma dos campos relativos às suas características (estrutura, instalação elétrica, instalação sanitária, acabamento, forro, paredes, cobertura, revestimento, piso).

3) IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO- IPTU

$$VT = \{AT \times VM^2 \times FG \times SITUAÇÃO \times TOPOGRAFIA \times PEDOLOGIA \times FMP\} + \{VM^2 AR \times AR\} + VE = AE \times VM^2 E \times FC$$

Onde:

O valor total do imóvel para fins de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana corresponde à soma dos valores obtidos pelas fórmulas do valor do terreno e o valor da edificação.


José Walter Resende Aguiar
PREFEITO MUNICIPAL
Entre Rios de Minas-MG

Prefeitura Municipal de Entre Rios de Minas

Boletim de Informações Cadastrais

- B I C -

Anexo V do Projeto de Lei Complementar nº _____, de
25/10/2017**INSCRIÇÃO CADASTRAL**

DISTRITO	SETOR	QUADRA	LOTE	SUBLOTE

DISTRITO

INFORMAÇÕES SOBRE O CONTRIBUINTE

NOME/RAZ.SOCIAL	
CPF/CNPJ	
ENDEREÇO	
ENDEREÇO P/ AVISO	
TELEFONE	

INFORMAÇÕES SOBRE O LOGRADOURO**EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS NO LOGRADOURO**

- | | | |
|--|--|--|
| ☐ PAVIMENTAÇÃO | ☐ MEIO-FIO | ☐ ARBORIZAÇÃO |
| ☐ ILUM.PÚBLICA | ☐ REDE TELEF. | ☐ COLETA DE LIXO |
| ☐ REDE DE ESGOTOS | ☐ REDE ÁGUA | ☐ LIMPEZA PÚBLICA |
| ☐ CANALIZAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS | ☐ REDE ELÉTRICA | |

LOTEAMENTO

N.º	QUADRA	LOTE

INFORMAÇÕES SOBRE O TERRENO

ENDEREÇO DO IMÓVEL					
PATRIMÔNIO	UTILIZAÇÃO	OCUPAÇÃO		VEDAÇÃO/PASSEIO	
☐ PÚBLICO	☐ PRÓPRIA	☐ VAGO		☐ CERCA TELADA	
☐ RELIGIOSO	☐ ALUGADO	☐ EDIFICADO		☐ CERCA ARAME	
☐ PARTICULAR	☐ CEDIDO	☐ EM CONSTRUÇÃO		☐ MURO ☐ PASSEIO	
☐ MUNICIPAL AFORADO		☐ CONST.PARALIZADA			
		☐ EM DEMOLIÇÃO			
		☐ RUÍNAS			
SITUAÇÃO		TOPOGRAFIA	PEDOLOGIA	ÁREA DO TERRENO (m²)	
☐ UMA FRENTE		☐ ACLIVE	☐ NORMAL		
☐ DUAS FRENTE			☐ INUNDÁVEL	ÁREA DE RISCO:	
☐ TRÊS FRENTE		☐ DECLIVE	☐ INCLINAÇÃO	TESTADA 1 (m)	TESTADA 2 (m)
☐ QUATRO FRENTE			SUPERIOR A 10%		
☐ ESQUINA		☐ PLANO	☐ APP	TESTADA 3 (m)	TESTADA 4 (m)
☐ INTERNO			☐ ÁREA DE RISCO		
				☐ GLEBA	

INFORMAÇÕES SOBRE A EDIFICAÇÃO

TIPO		ESTRUTURA		PAREDES	
☐ RESIDENCIAL	☐ TELHEIRO	☐ ADOBE	☐ TIJOLO	☐ SEM	☐ CONCRETO
☐ COMERCIAL	☐ ADM.PÚBLICA	☐ MADEIRA	☐ CONCRETO	☐ TAIPA	☐ MADEIRA
☐ INDUSTRIAL	☐ RELIGIOSO	☐ MISTA	☐ METÁLICA	☐ ALVENARIA	☐ OUTROS
☐ GALPÃO	☐ EDÍCULA				
COBERTURA	INST.ELÉTRICA	INST.SANITÁRIA	REVESTIMENTO	FORRO	ACABAMENTO
☐ PALHA	☐ SEM	☐ SEM	☐ SEM	☐ SEM	☐ SEM
☐ ZINCO	☐ EXTERNA	☐ EXTERNA	☐ REBOCO	☐ MADEIRA	☐ CAIAÇÃO
☐ TEL/AMIAN	☐ EMBUTIDA	☐ INTERNA	☐ CERAMICA	☐ GESSO	☐ PINT.SIMPLES
☐ TEL/ BARRO		☐ MAIS DE UMA	☐ MADEIRA	☐ LAJE	☐ PINT.LAVÁVEL
☐ LAJE			☐ OUTROS	☐ Material	☐ OUTROS
☐ TELHA				Plástico/PVC	
RESINADA					
PISO		ÁREAS EDIFICADAS(m²)			
☐ TERRA BATIDA	☐ TACO	ÁREA UNIDADE AUTÔNOMA:			
☐ CIMENTO	☐ EMBORRACHADO	ÁREA DA EDÍCULA:			
☐ CERAMICA	☐ OUTROS	ÁREA TOTAL EDIFICADA:			
☐ TABUAS		N.º DE PAVIMENTOS:			

José Walter Resende Aguiar
PREFEITO MUNICIPAL
Entre Rios de Minas-MG

CROQUI:

ESCALA:



OBSERVAÇÕES:	DATA: ____ / ____ / ____
	DESENHISTA:
	REVISOR:

DESENHO DE CAMPO:



JWA
José Walter Resende Aguiar
PREFEITO MUNICIPAL
Entre Rios de Minas-MG