



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 05/2017

“Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores (PGV) de m² (metro quadrado) de Terrenos e Edificações do Município de Ijaci – MG e valor venal dos imóveis para fins de cálculo do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso “Inter Vivos” (ITBI) e do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU); e dá outras providências.”.

A Câmara Municipal de Ijaci, por seus representantes legais, aprova a seguinte Lei:

Capítulo I

Das Disposições Gerais

Art. 1º A presente Lei dispõe sobre a Planta Genérica de Valores (PGV) de m² (metro quadrado) de Terrenos e Edificações do Município de Ijaci - MG e valor venal dos imóveis para fins de cálculo do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso “Inter Vivos” (ITBI) e do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU); e alteram dispositivos da **Lei Complementar nº 852, de 29 De Dezembro De 2005. – Código Tributário Municipal.**

Capítulo II

Do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso “Inter Vivos” (ITBI)

Do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU)

Art. 2º O valor dos imóveis urbanos para efeitos de cobrança do ITBI e IPTU será apurado mediante aplicação das fórmulas dispostas nos artigos abaixo, respeitando as tabelas expostas de m² de terrenos e edificação referente aos mesmos.

Art. 3º O valor venal do imóvel será apurado pela seguinte fórmula:

$$VVI = VVT + VVE$$

Parágrafo Único - Para efeitos da fórmula cima, consideram-se:

- I – “VVI”, o valor venal do imóvel;
- II – “VVT”, o valor venal do terreno;
- III – “VVE”, o valor venal da edificação.

Art. 4º O valor venal do terreno será apurado pela seguinte fórmula:

$$VVT = ATER \times Vm^2T \times SIT \times TOP \times PED \times DEL \times FBL$$

§ 1º - Para efeitos da fórmula acima, consideram-se:

- I – “ATER”, a área do terreno, expressa em metros quadrados;
- II – “Vm²T”, o valor genérico do metro quadrado de terreno, expresso em reais para cálculo do ITBI e em (%) percentuais do ITBI para cálculo do IPTU, atribuído de acordo com a Zona Fiscal em que se localiza a testada do imóvel, fixado nos termos da tabela abaixo:
 - a) Tabela ITBI



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais

ITBI				
VALORES DE M² DE TERRENOS – IJACI –MG				
DISTRITO	SETOR	BAIRROS	ZONA FISCAL	VALOR/M2 EM R\$
01	01	CENTRO	A	600
			B	400
			C	300
01	01	VILA INDUSTRIAL	A	250
			B	200
			C	100
01	01	VILA APARECIDA	A	300
			B	250
			C	150
01	01	VILA ISABEL	A	250
			B	150
			C	100
01	01	CÓRREGO PINTADO	A	250
			B	150
			C	100
01	01	SÃO SEBASTIÃO	A	250
			B	150
			C	100
01	02	NOVO HORIZONTE	A	100
			B	80
			C	60
01	02	BEIRA LINHA	A	100
			B	80
			C	60
01	03	AMIGRANDE	A	600
			B	400
			C	300
01	04	JARDIM BEIRA RIO	A	300
			B	250
			C	150
01	04	FRANCISCO DE ABREU FILHO	A	300
			B	250
			C	150
01	04	NOVA PEDRA NEGRA.	A	300
			B	250



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais

			C	150
01	04	JARDIM PLANALTO	A	300
			B	250
			C	150
01	04	SERRA AZUL	A	300
			B	250
			C	150
01	04	SERRA VERDE	A	300
			B	250
			C	150
01	04	PORTO DO SOL	A	500
			B	350
			C	250
01	05	CAMPO ALTO	A	250
			B	150
			C	100
01	05	CONDOMÍNIO NÁUTICO PORTO DA PEDRA	A	600
			B	400
			C	300
01	05	SEBASTIÃO RODRIGUES I	A	250
			B	200
			C	150
01	05	SEBASTIÃO RODRIGUES II	A	250
			B	200
			C	150
01	05	SÃO MATEUS	A	200
			B	150
			C	100
01	05	COHAB	A	100
			B	80
			C	60
01	05	LAGOINHA	A	100
			B	80
			C	60
01	06	JARDIM FABIANA	A	300
			B	200
			C	150
01	06	SERRA	A	300
			B	200
			C	150



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais

01	07	PORTAL DO LAGO	A	400
			B	300
			C	200
01	07	PRAINHA	A	400
			B	250
			C	150
01	07	IPIRANGA	A	200
			B	150
			C	100
01	07	LAGOA VERDE	A	600
			B	400
			C	300
01	08	CONDOMÍNIO ILHA BRASIL I	A	600
			B	400
			C	300
01	08	CONDOMÍNIO ILHA BRASIL II	A	600
			B	400
			C	300
01	08	ILHA DOS YPÊS	A	500
			B	300
			C	200
01	08	PORTEIRA DA CHAVE	A	500
			B	300
			C	200
01	09	PPROGRESSO I	A	150
			B	100
			C	80
01	09	PROGRESSO II(PIAMPUM)	A	150
			B	100
			C	80
01	09	RESIDENCIAL VILAS BOAS (BOA VISTA)	A	400
			B	300
			C	150
01	10	MARAMBAIA	A	500
			B	300
			C	200
01	11	DISTRITO INDUSTRIAL	A	60
			B	40
			C	20
01	11		A	100



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais

		SANTA HELENA	B	80
			C	60
01	11	BELA VISTA	A	100
			B	80
			C	60
01	12	TERRENOS NÃO LOTEADOS NA ÁREA CENTRAL	A	120
			B	80
			C	40
01	13	TERRENOS NÃO LOTEADOS FORA DA ÁREA CENTRAL	A	100
			B	60
			C	40

III – “LIM”, como sendo o fator corretivo do valor venal do terreno em função da sua delimitação, em conformidade com a tabela abaixo:

COD	LIMITAÇÃO	FC_DEL
01	SEM	1,10
02	CERCA	1,00
03	MURO	1,00
04	GRADE	1,00
05	TELA	1,00
06	AJARDINAMENTO	1,04
07	OUTROS	1,02

IV – “TOP”, como sendo o fator corretivo do valor venal do terreno em função da sua topografia, em conformidade com a tabela abaixo:

COD	TOPOGRAFIA	FC_TOP
01	ACLIVE	0,95
02	DECLIVE	0,95
03	PLANO	1,00
04	IRREGULAR	0,85
05	ABAIXO DO NÍVEL DO LOGRADOURO	0,80
06	ACIMA DO NÍVEL DO LOGRADOURO	0,80

V – “PED”, como sendo o fator corretivo do valor venal do terreno em função da sua pedologia, em conformidade com a tabela abaixo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais

COD	PEDOLOGIA	FC_PED
01	INUNDÁVEL	0,95
02	FIRME	1,00
03	ALAGADO /BREJO	0,95
04	ROCHOSO	0,92
05	COMBINAÇÃO DOS DEMAIS	0,94
06	ARENOSO	0,92

VI – “SIT”, como sendo o fator corretivo do valor venal do terreno em função da sua situação na quadra, em conformidade com a tabela abaixo:

COD	SITUAÇÃO	FC_SIT
01	MEIO DE QUADRA/UMA FRENTE	1,00
02	ESQUINA/DUAS FRENTES	1,05
03	TRÊS FRENTES	1,10
04	QUATRO FRENTES	1,15
05	ENCRAVADO	0,80
06	VILA	0,85
07	GLEBA	0,70
08	CONDOMÍNIO HORIZONTAL	1,10
09	AGLOMERADO	0,50

VII – “FBL”, como sendo o fator benfeitorias verificadas no logradouro de situação do imóvel, obtido através da somatória dos valores estabelecidos na tabela abaixo, dividido pela quantidade total de itens (5);

TABELA DE FATORES DAS BENFEITORIAS NOS LOGRADOUROS		
CONDIÇÃO DO LOGRADOURO FRENTE AO IMÓVEL	FATOR	ITENS
COM PAVIMENTAÇÃO	1,00	01
SEM PAVIMENTAÇÃO	0,95	
INTRANSITÁVEL	0,80	
COM REDE DE ÁGUA	1,00	02
SEM REDE DE ÁGUA	0,95	
COM REDE DE ESGOTO	1,00	03
SEM REDE DE ESGOTO	0,95	
COM ILUMINAÇÃO	1,00	04



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

SEM ILUMINAÇÃO	0,95	
COM PASSEIO	1,00	05
SEM PASSEIO	1,10	

§ 2º - Para fins da tabela constante do § 1º, III deste artigo, considera-se:

I – Distrito, o distrito de localização do imóvel;

II – Setor, o setor de localização do imóvel;

III – Bairro, o bairro de localização do imóvel;

IV – Zona Fiscal, classificação dos valores do m² de terreno por regiões, em conformidade com a localização dos imóveis nos bairros, estabelecida para fins de tributação.

§ 3º - O enquadramento dos logradouros de cada bairro nas respectivas Zonas Fiscais dar-se-á através de Decreto do Executivo por profissionais habilitados do Setor de obras.

Art. 5º O valor venal da edificação será obtido pela seguinte fórmula:

$$VVE = AC \times Vm^2E \times \frac{(ALI + POS + LOC + PAD)}{4} \times \frac{(CAT)}{100}$$

§ 1º - Para efeitos da fórmula acima, consideram-se:

I – “AC”, a área construída da edificação;

II – “Vm²E”, o valor genérico do metro quadrado expresso em reais para o Cálculo do ITBI e em (%) percentuais do Valor de ITBI, para o cálculo do IPTU, por tipo de edificação, em conformidade com a tabela abaixo:

COD	TIPO DE EDIFICAÇÃO	VM²E EM R\$	VM²E - EM % DO ITBI
		ITBI	IPTU
01	CASA	1000	60%
02	BARRACÃO	300	60%
03	APARTAMENTO	700	60%
04	SALA	800	60%
05	LOJA	900	60%
06	GALPÃO	600	60%
07	TELHEIRO	500	60%
08	INDÚSTRIAL	200	60%
09	ESPECIAL	1200	60%
10	CASA POPULAR	300	60%
11	EDÍCULA(GARAGEM, TERRAÇO, PISCINA).	200	60%

III – “ALI”, como sendo o alinhamento da edificação, observando-se os respectivos fatores corretivos, conforme tabela abaixo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJACI
Estado de Minas Gerais

COD	ALINHAMENTO DA FACHADA	FC_ALIN
01	ALINHADA	0,95
02	RECUADA	1,00

IV – “POS”, como sendo a posição da edificação no terreno, guardados os fatores corretivos de edificações, em conformidade com a tabela abaixo:

COD	POSIÇÃO	FC_POS
01	ISOLADA	1,00
02	CONJUGADA	0,95
03	GEMINADA	0,90

V – “LOC”, como a localização da edificação no terreno, observando-se os fatores corretivos de edificações, em conformidade com a tabela abaixo:

COD	LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO	FC_LOC
01	FRENTE	1,00
02	SUPERPOSTA FRENTE	1,00
03	FUNDOS	0,95
04	SUPERPOSTA FUNDOS	0,95
05	GALERIA	1,10
06	SOBRELOJA	1,05
07	SUBSOLO	0,90

VI – “PAD”, como sendo o padrão da edificação no terreno, observados os fatores corretivos de edificações, em conformidade com a tabela abaixo:

COD	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FC_PAD
01	ÓTIMA	1,10
02	BOA	1,00
03	REGULAR	0,80
04	PÉSSIMA/MÁ	0,50

VII – “CAT”, como sendo a categoria da edificação, obtida através do somatório dos pontos relativos aos componentes da edificação divididos por 100 (cem), observada a Tabela de Categoria da Construção abaixo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJACI
Estado de Minas Gerais

TABELA DE CATEGORIA DA CONSTRUÇÃO – CAT

Componente	Subitem	Casa	Barracão Casa Popular Construção Precária	Apto	Sala	Loja	Galpão	Telheiro	Fábrica	Especial
Instalação Elétrica	sem	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Externa	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Semi Embutida	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Embutida	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Instalação Sanitária	Sem	2	2	2	2	2	2	0	2	2
	Externa	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Simples	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Interna	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Forro	Mais de uma	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Sem	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Esteira	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Madeira	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Laje	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Especial	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Esquadrias	Gesso	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Sem	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Rústico	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Madeira									
	Ferro	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Alumínio	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Paredes	Especial									
	Mista	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Sem	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Taipa	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Alvenaria	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Madeira	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Concreto	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Mista	8	8	8	8	8	8	8	8	8



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais

Estrutura	Madeira	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Alvenaria	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Concreto	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Metálica	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Mista	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Tijolo	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Revestimento Interno	Sem	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Reboco	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Material Cerâmico	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Pintura Simples	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Madeira	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Mista	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Revestimento da Fachada	Sem	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Reboco/Chapisco	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Pedra Vista	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Material Cerâmico	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Pintura Simples	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Pedra Natural	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Madeira	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Especial	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Cobertura	Palha/zinco	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Amianto	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Telha (barro)	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Laje	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Metálica	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Telha (colonial)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Mista	8	8	8	8	8	8	8	8	8



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

	Especial	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Piso	Terra Batida	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Cimento	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Material Plástico	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Taco	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Cerâmica Mosaico	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Tabuas	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Mármore	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Especial	13	13	13	13	13	13	13	13	13

§ 2º - Para efeito da cobrança do IPTU os valores venais dos imóveis serão calculados e cobrados de forma gradativa anual, aplicando os percentuais da tabela abaixo ao valor de m² de terrenos em conformidade art. 4º §1º inciso II e ao de construção em conformidade com art. 5º §1º inciso II valor IPTU.

VALORES DE % GRADATIVO M² -CÁLCULO IPTU									
IJACI – MG									
DISTRITO	SETOR	BAIRROS	ZONA FISCAL	% do VALOR/M2 de terreno do ITBI e % do VALOR/M2 de Construção do IPTU, Após Ano 2017.					
				1º	2º	3º	4º	5º	
				20	30	40	50	60	

§ 3º - Para efeito de mais de uma unidade edificada, calcular-se-á o VVE individualmente para cada uma, de acordo com o tipo de edificação, somando-se os valores finais ao VVT para obtenção do Valor Venal do Imóvel (VVI).

Art. 6º Quando existirem, em um mesmo terreno, mais de 01 (uma) unidade edificada, será calculado, para cada uma, a fração ideal de terreno, a ser utilizada no cálculo de seu valor venal, em substituição à sua área (ATER).

§ 1º - A soma dos valores venais obtidos com a aplicação da fração ideal de terreno de cada unidade edificada levará ao valor venal total do terreno.

§ 2º - A fórmula para o cálculo da fração ideal é a seguinte:

$$FIT = \frac{ACU \times AT}{ATC}$$

§3º Para efeitos da fórmula acima, consideram-se:

I - "FIT", a fração ideal de terreno;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

II – “ACU”, a área construída da unidade;

III – “AT”, a área do terreno, expressa em metros quadrados;

IV – “ATC”, a área total construída no terreno;

Art. 7º- Na hipótese de o imóvel possuir 02 (duas) ou mais testadas, às quais sejam atribuídos diferentes valores genéricos de metro quadrado de terreno, será considerado o maior existente entre eles.

Art. 8º - Os imóveis situados dentro da Zona Urbana, em conformidade com a legislação municipal que delimita o Perímetro Urbano do Município e que possuírem características rurais (glebas), serão avaliados nos termos da tabela constante do artigo 4º, §1º, II, aplicados os valores corretivos da tabela abaixo.

PARÂMETROS CORRETIVOS PARA TERRENOS URBANOS	
Até 1000 m ²	Tributação normal
De 1001 m ² até 3000	25 % de redução no valor do preço de m ²
De 3001 m ² até 5000	35% de redução no valor do preço de m ²
A partir de 5001 m ²	50% de redução no valor do preço de m ²

Capítulo III

Do ITBI Rural

Art. 9º O valor venal do m² do imóvel rural para efeitos de cobrança do ITBI será apurado mediante as seguintes tabelas conforme fórmula do Valor Venal:

§ 1º - Tabelas de valores:

I - Valores de Terrenos Rurais

TERRENOS RURAIS (Valor Hectare)		
Especificações:		Valor por Há
I	Cultura 1º Classe	R\$. 4.000,00
II	Cultura 2º Classe	R\$. 3.500,00
III	Cultura Estragada	R\$ 2.700,00
IV	Meia Cultura	R\$ 2.500,00
V	Cerrado Campo	R\$2.300,00
VI	Cerrado Campo de 3º Classe	R\$ 2.000,00

II – Valores Terrenos Com Cultura de Café:

TERRENOS RURAIS COM CULTURA DE CAFÉ		
Especificações:		Valor Por Pê
I	Cultura com até 3(Três) Anos	R\$ 20,00
II	Cultura de 3(Três) anos a 10(Dez) anos	R\$ 30,00
III	Cultura acima de 10(Dez) anos	R\$ 15,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

§ 2º - Para efeitos da fórmula abaixo, consideram-se:

$$VVI = VVT + VVE$$

I – “VVI”, o valor venal do imóvel;

II – “VVT”, o valor venal do terreno;

III – “VVE”, o valor venal da edificação;

Art. 10 - O valor venal do terreno será apurado pela seguinte fórmula:

$$VVT = \text{Quantidade de Hectares} \times \text{Valor Por HÁ} \times \frac{(\text{VEG} + \text{GEO} + \text{HID} + \text{ACES})}{4}$$

I – “VEG”, como sendo o fator corretivo do valor venal do terreno em função da sua vegetação, em conformidade com a tabela abaixo:

COD	VEGETAÇÃO	FC_VEG
01	MATA ÁREA REMANESCENTE	0,90
02	CAMPO, PASTAGEM NATURAL.	1,00
03	FORMADO	1,10

II – “GEO”, como sendo o fator corretivo do valor venal do terreno em função da sua geologia, em conformidade com a tabela abaixo:

COD	GEOLOGIA	FC_GEO
01	INUNDÁVEL	0,90
02	FIRME	1,00
03	ALAGADO/BREJO	0,70
04	ROCHOSO/CASCALHO	0,85
05	ARENOSO	0,90

III – “HID”, como sendo o fator corretivo do valor venal do terreno em função da sua hidrografia, em conformidade com a tabela abaixo:

COD	HIDROGRAFIA	FC_HID
01	INEXISTENTE	0,90
02	RIBEIRÃO, CÓRREGO, MINA, LAGO, AÇUDE, ETC.	1,00

IV – “ACES”, como sendo o fator corretivo do valor venal do terreno em função do acesso ao mesmo, em conformidade com a tabela abaixo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

COD	ACESSO	FC_ACES
01	TERRA	0,90
02	CALÇAMENTO	1,00
03	ASFALTO	1,10
04	DIFÍCIL ACESSO	0,80

Art. 11 O valor venal da edificação será obtido mediante aplicação da seguinte fórmula:

$$VVE = AC \times Vm^2E \times \frac{(ALI + POS + LOC + PAD)}{4} \times \frac{(CAT)}{100}$$

Parágrafo Único - Para efeitos da fórmula acima, consideram-se:

I – “AC”, a área construída da edificação;

II – “Vm²E”, o valor genérico do metro quadrado expresso em reais, por tipo de edificação, em conformidade com a tabela do Artigo 5º Parágrafo Primeiro, Inciso II:

III – Os Fatores Corretivos serão os mesmos do Artigo 5º Parágrafo Primeiro, Inciso III a VII.

Capítulo IV

Das Disposições Finais

Art. 12 – A Planta Genérica exposta nos artigos acima respeita a *Lei Complementar nº892, De 5 De Dezembro De 2006. – Código Tributário Municipal nos artigos 146,147 e 148*, sendo anexo do novo Código Tributário a ser implementado em datas posteriores.

Art. 13 Fica revogado leis anteriores a esta, objetivadas à instituição de valores de m² de terrenos, edificações e fatores corretivos e as demais disposições em contrário.

Art. 14 Esta Lei entra em vigor em 1º de abril de 2017.

Ijaci, 15 de agosto de 2017.

FABIANO DA SILVA MORETI

Prefeito Municipal de Ijaci