

CÂMARA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.314 DE 14 DE DEZEMBRO DE 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.”.

O Presidente da Câmara Municipal de Ijaci/MG, em cumprimento ao disposto no § 5º do art. 59, da Lei Orgânica Municipal e § 2º do art. 129 do Regimento Interno da Câmara Municipal promulga a presente 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 nº852, 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

CÂMARA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais

ITBI - VALORES DE M2 DE TERRENOS				
DISTRITO	SETOR	BAIRRO	ZONA FISCAL	VALOR/M2 EM R\$
01	01	Centro	A	60,00
			B	40,00
			C	30,00
01	01	Vila Industrial	A	25,00
			B	20,00
			C	10,00
01	01	Vila Aparecida	A	30,00
			B	25,00
			C	15,00
01	01	Vila Isabel	A	25,00
			B	15,00
			C	10,00
01	01	Córrego Pintado	A	25,00
			B	15,00
			C	10,00
01	01	São Sebastião	A	25,00
			B	15,00
			C	10,00
01	02	Novo Horizonte	A	10,00
			B	8,00
			C	6,00
01	02	Beira Linha	A	10,00
			B	8,00
			C	6,00
01	03	Amigrande	A	500,00
			B	400,00
			C	300,00
01	04	Jardim Beira Rio	A	30,00
			B	25,00
			C	15,00
01	04	Francisco de Abreu Filho	A	30,00
			B	25,00
			C	15,00
01	04	Nova Pedra Negra	A	30,00
			B	25,00
			C	15,00
01	04	Jardim Planalto	A	30,00
			B	25,00
			C	15,00
01	04	Serra Azul	A	30,00
			B	25,00
			C	15,00
01	04	Serra Verde	A	30,00
			B	25,00
			C	15,00
01	04	Porto do Sol	A	230,00
			B	200,00
			C	170,00
01	05	Campo Alto	A	25,00
			B	15,00
			C	10,00

CÂMARA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

01	05	Condomínio Náutico Porto da Pedra	A	500,00
			B	400,00
			C	300,00
01	05	Sebastião Rodrigues I	A	25,00
			B	20,00
			C	15,00
01	05	Sebastião Rodrigues II	A	25,00
			B	20,00
			C	15,00
01	05	São Mateus	A	20,00
			B	15,00
			C	10,00
01	05	Cohab	A	10,00
			B	8,00
			C	6,00
01	05	Lagoinha	A	10,00
			B	8,00
			C	6,00
01	06	Jardim Fabiana	A	30,00
			B	20,00
			C	15,00
01	06	Serra	A	30,00
			B	20,00
			C	15,00
01	07	Portal do Lago	A	230,00
			B	200,00
			C	170,00
01	07	Praia	A	100,00
			B	80,00
			C	60,00
01	07	Ipiranga	A	20,00
			B	15,00
			C	10,00
01	07	Lagoa Verde	A	500,00
			B	400,00
			C	300,00
01	08	Condomínio Ilha Brasil I	A	500,00
			B	400,00
			C	300,00
01	08	Condomínio Ilha Brasil II	A	500,00
			B	400,00
			C	300,00
01	08	Ilha dos Ipês	A	230,00
			B	200,00
			C	170,00
01	08	Porteira da Chave	A	230,00
			B	200,00
			C	170,00
01	09	Progresso I	A	15,00
			B	10,00
			C	8,00
01	08	Progresso II (Piampum)	A	15,00
			B	10,00
			C	8,00
01	09	Residencial Vilas Boas (Boa Vista)	A	30,00

CÂMARA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

			B	25,00
			C	15,00
01	10	Marambaia	A	270,00
			B	200,00
			C	170,00
01	11	Distrito Industrial	A	10,00
			B	8,00
			C	6,00
01	11	Santa Helena	A	10,00
			B	8,00
			C	6,00
01	11	Bela Vista	A	10,00
			B	8,00
			C	6,00
01	12	Terrenos não loteados na área central	A	100,00
			B	80,00
			C	60,00
01	12	Terrenos não loteados fora da área central	A	100,00
			B	80,00
			C	60,00

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:

COD	PEDOLOGIA	FC_PED
01	INUNDÁVEL	0,95
02	FIRME	1,00
03	ALAGADO /BREJO	0,95

CÂMARA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

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
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;



CÂMARA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

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:

Código	Tipo de edificação	Valor em m2 – ITBI	Valor em m2 – IPTU
		Em Reais(R\$)	Em % (porcentual) do ITBI
01	Casa	100,00	60%
02	Barracão	60,00	60%
03	Apartamento	80,00	60%
04	Sala	160,00	60%
05	Loja	180,00	60%
06	Galpão	60,00	60%
07	Telheiro	100,00	60%
08	Industrial	40,00	60%
09	Especial	240,00	60%
10	Casa popular	60,00	60%
11	Edícula (garage, terraço, piscina)	40,00	60%

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

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



CÂMARA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

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:

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	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Embutida	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	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
	Mais de uma	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Forro	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	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Alumínio	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Paredes	Especial	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
Estrutura	Concreto	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Mista	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	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
Revestimento Interno	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
	Sem	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Reboco	6	6	6	6	6	6	6	6	6

CÂMARA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

	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
	Sem	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Reboco/Chapisco	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Revestimento da Fachada	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
	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	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Mosaico	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	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
				2018
				2019
DISTRITO	SETOR	BAIRROS	ZONA FISCAL	2020
				2021
				2022
DISTRITO	SETOR	BAIRROS	ZONA FISCAL	20
				30
				40
DISTRITO	SETOR	BAIRROS	ZONA FISCAL	50
				60

CÂMARA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

§ 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:

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

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

I – “FIT”, a fração ideal de terreno;

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 m²	Tributação normal
De 1001 m² até 3000	25 % de redução no valor do preço de m²
De 3001 m² até 5000	35% de redução no valor do preço de m²
A partir de 5001 m²	50% de redução no valor do preço de m²

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 do hectare)		
Especificações		Valor por ha
I	Cultura de 1ª classe	R\$3.000,00
II	Cultura de 2ª classe	R\$2.625,00
III	Cultura de estragada	R\$2.025,00
IV	Meia cultura	R\$1.875,00
V	Cerrado/campo	R\$1.725,00
VI	Cerrado/campo de 3ª classe	R\$1.500,00

II – Valores Terrenos Com Cultura de Café:

TERRENOS RURAIS (Valor por pé de café)		
Especificações		Valor por pé de café
I	Cultura com até três anos	R\$ 18,00

CÂMARA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais

II	Cultura de três a dez anos	R\$ 25,00
III	Cultura acima de dez anos	R\$ 15,00

§ 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:

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

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:

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

CÂMARA MUNICIPAL DE IJACI

Estado de Minas Gerais

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.

§ 1º, O Poder Executivo Municipal assegurará o acesso irrestrito dos contribuintes municipais à metodologia de cálculo dos impostos (IPTU e ITBI) calculados com base da Planta Genérica de Valores – PGV.

§ 2º. As guias de arrecadação do IPTU e do ITBI deverão conter memória de cálculo dos valores cobrados dos contribuintes.

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 2018.

Câmara Municipal de Ijaci, 14 de dezembro de 2017.


Arnaldo de Abreu Campos
Presidente

