



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

Ofício nº EM / 130 /2018

Em 22 de novembro de 2018

Excelentíssimo Senhor
Adair Otaviano de Oliveira
Presidente da Câmara Municipal

Assunto: Mensagem Modificativa ao Projeto de Lei Nº EM/081/2018: Que dispõe sobre a revisão da Planta Genérica de Valores do município de Divinópolis para fins de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano a partir do exercício de 2019.

Senhor Presidente,

Art.1º- Modifica-se o anexo II do Projeto de Lei supracitado.

Onde consta:

Anexo II - Tabela de Valores de Metro Quadrado de Construção

**Casa, Casa Geminada, Apartamentos, Condomínio, Salas, Lojas,
Outros**

<i>Tipologia</i>	<i>Valor da Construção por m²</i>
De 0 a 40 - Padrão Sub-Habitação	855,03
De 45 a 65 - Padrão popular	896,08
De 70 a 120 - Padrão Econômico	931,18
De 125 a 135 - Padrão Médio	1.094,29
De 140 a 160 - Padrão Alto	1.215,04

Galpão

<i>Tipologia</i>	<i>Valor da Construção por m²</i>
De 0 a 65 - Padrão Mínimo	576,50
De 70 a 120 - Padrão Baixo	697,56
De 125 a 135 - Padrão Normal	844,05
De 140 a 160 - Padrão Alto	1.021,30

Passa a constar:

ANEXO

II

MEMÓRIA DE CÁLCULO DE VALOR VENAL DE IMÓVEIS - PGV

**VALOR VENAL = VALOR DE TERRENO + VALOR DA
CONSTRUÇÃO**

1 - Valor de Terreno

Valor do terreno = (1.1 Área do terreno x (1.2 Fator esquina + 1.3 Fator topográfico + 1.4 Fator Formato) x 1.5 Valor do m² de terreno)

1.1 - Área do terreno

Área cadastrada da unidade territorial

1.2 - Fator Esquina

Área total (quadra inteira) - 0,30

Esquina - 0,30

Interna (meio de quadra) - 0,20

Encravada - 0,10

Vila - 0,10

1.3 - Fator Topográfico

Plano - 0,30

Ondulado - 0,20

Acidentado - 0,10

1.4 - Fator Formato

Regular - 0,20

Irregular - 0,10

1.5 - Valor do m² de terreno

Para calcular nas tabelas abaixo o valor do m² de terreno deverá ser verificado:

**- Infraestrutura na
testa do lote**

Sem Infra: nenhum tipo de infraestrutura

Infra Parcial - 1 : Um tipo de infra disponível na testada do lote.

(rede de água ou rede de esgoto ou energia elétrica ou iluminação ou drenagem pluvial ou pavimentação)

Infra Parcial - 2 : Dois tipos de infra disponível na testada do lote.

(rede de água ou rede de esgoto ou energia elétrica ou iluminação ou drenagem pluvial ou pavimentação)

Infra Parcial - 3 : Três tipos de infra disponível na testada do lote.

(rede de água ou rede de esgoto ou energia elétrica ou iluminação ou drenagem pluvial ou pavimentação)

Infra Parcial - 4 : Quatro tipos de infra disponível na testada do lote.

(rede de água ou rede de esgoto ou energia elétrica ou iluminação ou drenagem pluvial ou pavimentação)

Infra Parcial - 5 : Cinco tipos de infra disponível na testada do lote.

(rede de água ou rede de esgoto ou energia elétrica ou iluminação ou drenagem pluvial ou pavimentação)

Infra Total - 6: Seis tipos de infra disponível na testada do lote.

(rede de água, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação, drenagem pluvial e pavimentação)

- Setor Urbano

Classificados com uma escala numérica de 00 a 17, que define a atratividade do imóvel

no contexto urbano. Demonstrado através do mapa denominado “Setorização”.

- Área do Terreno

Tabelas de valor m² de Terreno

Valores Projetados para imóveis com área até 600,00 m ²							
Setor	Sem Infra - 0	Infra Parcial - 1	Infra Parcial - 2	Infra Parcial - 3	Infra Parcial - 4	Infra Parcial - 5	Infra Total - 6
0	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36	29,36
1	39,09	46,32	54,88	65,02	77,04	91,28	108,15
2	49,19	58,28	69,05	81,82	96,94	114,86	136,08
3	61,89	73,33	86,89	102,95	121,98	144,52	171,23
4	77,88	92,27	109,33	129,54	153,48	181,85	215,46
5	97,99	116,11	137,57	163,00	193,12	228,82	271,11
6	123,31	146,10	173,10	205,09	243,00	287,92	341,13
7	155,15	183,83	217,81	258,07	305,76	362,28	429,24
8	195,23	231,31	274,06	324,72	384,74	455,85	540,10
9	245,65	291,05	344,85	408,59	484,11	573,58	679,59
10	309,10	366,23	433,92	514,12	609,14	721,72	855,12
11	388,93	460,82	545,99	646,90	766,46	908,13	1.075,97
12	489,38	579,83	687,00	813,98	964,42	1.142,67	1.353,87
13	615,78	729,59	864,44	1.024,21	1.213,51	1.437,80	1.703,54
14	774,82	918,03	1.087,70	1.288,74	1.526,93	1.809,15	2.143,52
15	974,94	1.155,13	1.368,63	1.621,59	1.921,30	2.276,40	2.697,14
16	1.226,74	1.453,48	1.722,12	2.040,41	2.417,53	2.864,35	3.393,75
17	1.543,58	1.828,87	2.166,90	2.567,39	3.041,91	3.604,13	4.270,27

Valores Projetados para imóveis com área de 600,01 m² a 5.000,00 m² - R\$ / m²							
Setor	Sem Infra - 0	Infra Parcial - 1	Infra Parcial - 2	Infra Parcial - 3	Infra Parcial - 4	Infra Parcial - 5	Infra Total - 6
0	25,13	25,13	25,13	25,13	25,13	25,13	25,13
1	33,34	39,50	46,80	55,46	65,71	77,85	92,24
2	41,95	49,71	58,89	69,78	82,68	97,96	116,06
3	52,79	62,54	74,11	87,80	104,03	123,26	146,04
4	66,42	78,70	93,25	110,48	130,90	155,10	183,76
5	83,58	99,03	117,33	139,02	164,71	195,16	231,23
6	105,17	124,60	147,63	174,92	207,25	245,56	290,95
7	132,33	156,79	185,77	220,10	260,78	308,98	366,09
8	166,51	197,28	233,75	276,95	328,14	388,79	460,65
9	209,51	248,24	294,12	348,48	412,89	489,20	579,62
10	263,63	312,35	370,08	438,48	519,53	615,55	729,32
11	331,71	393,03	465,67	551,74	653,71	774,53	917,69
12	417,39	494,53	585,94	694,24	822,55	974,58	1.154,70
13	525,19	622,26	737,27	873,54	1.034,99	1.226,29	1.452,94
14	660,84	782,98	927,69	1.099,15	1.302,31	1.543,01	1.828,19
15	831,52	985,20	1.167,29	1.383,04	1.638,66	1.941,53	2.300,37
16	1.046,28	1.239,66	1.468,78	1.740,25	2.061,89	2.442,98	2.894,50
17	1.316,51	1.559,83	1.848,13	2.189,71	2.594,42	3.073,94	3.642,08

Valores Projetados para imóveis com área de 5.000,01 m² a 10.000,00 m² - R\$ / m²							
Setor	Sem Infra - 0	Infra Parcial - 1	Infra Parcial - 2	Infra Parcial - 3	Infra Parcial - 4	Infra Parcial - 5	Infra Total - 6
0	17,54	17,54	17,54	17,54	17,54	17,54	17,54
1	23,29	27,60	32,70	38,74	45,90	54,39	64,44
2	29,31	34,72	41,14	48,75	57,76	68,44	81,09
3	36,88	43,69	51,77	61,34	72,68	86,11	102,03
4	46,40	54,98	65,14	77,18	91,45	108,35	128,38
5	58,39	69,18	81,97	97,12	115,07	136,34	161,54
6	73,47	87,05	103,14	122,21	144,79	171,56	203,26
7	92,45	109,54	129,78	153,77	182,19	215,86	255,76
8	116,33	137,83	163,30	193,48	229,25	271,62	321,82
9	146,37	173,43	205,48	243,46	288,46	341,77	404,94
10	184,18	218,22	258,55	306,34	362,96	430,04	509,53
11	231,75	274,58	325,33	385,46	456,70	541,11	641,13
12	291,60	345,50	409,35	485,01	574,66	680,87	806,71
13	366,92	434,73	515,08	610,28	723,08	856,72	1.015,07
14	461,68	547,01	648,12	767,90	909,83	1.077,99	1.277,24
15	580,92	688,29	815,51	966,24	1.144,82	1.356,41	1.607,11
16	730,97	866,07	1.026,14	1.215,80	1.440,51	1.706,75	2.022,20
17	919,76	1.089,75	1.291,16	1.529,80	1.812,55	2.147,56	2.544,60

Valores Projetados para imóveis com área de 10.000,01 m² a 50.000,00 m² - R\$ / m²							
Setor	Sem Infra - 0	Infra Parcial - 1	Infra Parcial - 2	Infra Parcial - 3	Infra Parcial - 4	Infra Parcial - 5	Infra Total - 6
0	15,70	15,70	15,70	15,70	15,70	15,70	15,70
1	20,91	20,91	20,91	20,91	20,91	20,91	20,91
2	26,31	26,31	26,31	26,31	26,31	26,31	26,31
3	33,10	33,10	33,10	33,10	33,10	33,10	33,10
4	41,65	41,65	41,65	41,65	41,65	41,65	41,65
5	52,41	52,41	52,41	52,41	52,41	52,41	52,41
6	65,95	65,95	65,95	65,95	65,95	65,95	65,95
7	82,99	82,99	82,99	82,99	82,99	82,99	82,99
8	104,42	104,42	104,42	104,42	104,42	104,42	104,42
9	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39
10	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39
11	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39
12	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39
13	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39
14	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39
15	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39
16	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39
17	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39	131,39

Valores Projetados para imóveis com área de 50.000,01 m² a 1.000.000,00- R\$ / m²							
Setor	Sem Infra - 0	Infra Parcial - 1	Infra Parcial - 2	Infra Parcial - 3	Infra Parcial - 4	Infra Parcial - 5	Infra Total - 6
0	10,82	10,82	10,82	10,82	10,82	10,82	10,82
1	14,60	14,60	14,60	14,60	14,60	14,60	14,60
2	18,38	18,38	18,38	18,38	18,38	18,38	18,38
3	23,13	23,13	23,13	23,13	23,13	23,13	23,13
4	29,10	29,10	29,10	29,10	29,10	29,10	29,10
5	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62
6	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62
7	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62
8	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62
9	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62
10	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62
11	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62
12	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62
13	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62
14	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62
15	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62
16	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62
17	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62	36,62

Valores Projetados para imóveis acima de 1.000.000,01 - R\$ / m²							
Setor	Sem Infra - 0						
0	8,31						
1	11,37						

2 - Valor da Edificação

Valor da Edificação = (2.1 Fator Conservação x 2.2 Fator Idade x 2.3 Valor do m² de Construção x 2.4 Área de Construção)

2.1 - Fator Conservação

Muito Boa - 1,00
Boa - 0,90
Regular - 0,80
Má - 0,60
Muito má - 0,40

2.2 - Fator Idade (aparente)

De 0 a 10 anos - 1,00
De 11 a 20 anos - 0,90
De 21 a 30 anos - 0,80
De 31 a 40 anos - 0,70
Mais de 40 anos - 0,60

2.3 - Valor do m² de Construção

Casa, casa geminada, apartamentos, condomínio, salas, lojas e outros

Pontuação	Valor / m ² de
pontos)	R\$ 1.215,04 / m ²
pontos)	R\$ 1.094,29 / m ²
pontos)	R\$ 931,18 / m ²
Padrão Popular (45 a 65 pontos)	R\$ 896,08 / m ²
pontos)	R\$ 855,03 / m ²

Galpões

Pontuação	Valor / m ² de
Padrão Alto (140 a 160 pontos)	R\$ 1.021,30 / m ²
pontos)	R\$ 844,05 / m ²
Padrão Baixo (70 a 120 pontos)	R\$ 697,56 / m ²
Padrão Mínimo (0 a 65 pontos)	R\$ 576,50 / m ²

2.3.1 – Classificação do Padrão de Acabamento / Pontuação

- Quanto à localização do terreno

 - De frente – 15

 - De fundo – 05

- Quanto à estrutura

 - Concreto – 30

 - Tijolo – 15

 - Madeira – 10

 - Mista – 20

 - Adobe – 05

- Quanto à fachada

 - Parede emassada e revestimento especial - 30

 - Parede emassada - 20

 - Argamassa pintada - 15

 - Massa grossa sem pintura - 10

 - Sem reboco - 05

- Quanto às paredes internas

 - Parede emassada e revestimento especial - 35

 - Parede emassada - 25

 - Argamassa pintada - 15

 - Reboco caiado - 10

 - Sem reboco - 05

- Quanto ao piso interno

 - Sinteco, mármore, cerâmica - 30

 - Tacos encerados, ladrilhos - 25

 - Cimento - 15

 - Tijolo - 10

 - Chão Batido - 05

- Quanto ao forro

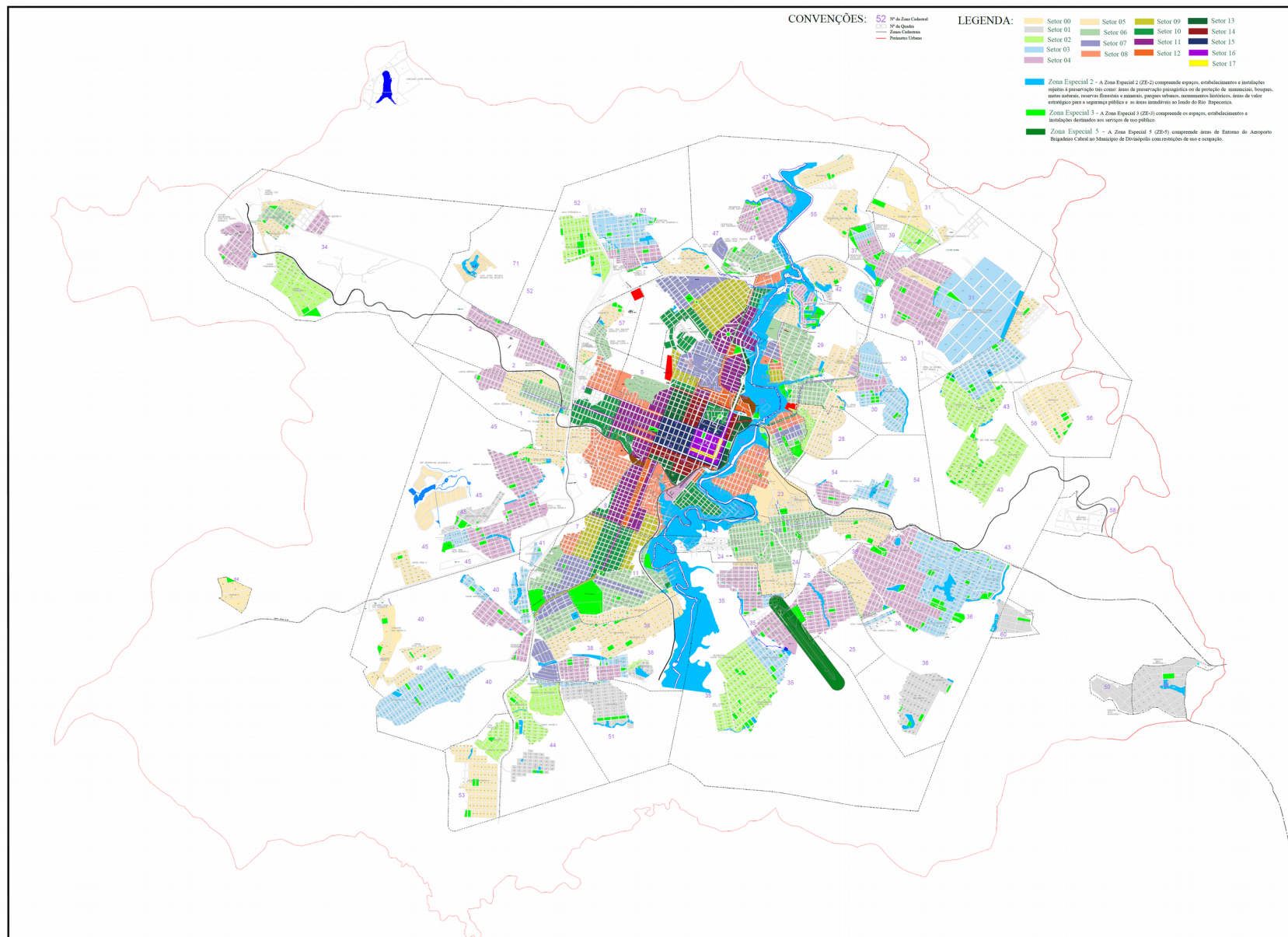
 - Laje - 20

 - Friso de Madeira - 10

 - Vão Livre - 05

2.4 – Área de Construção

Área construída do imóvel.



JUSTIFICATIVA:

A modificação se faz necessária para atender reivindicações dos ilustres vereadores e foram apresentadas após a realização de estudos feitos pela Secretaria de Planejamento e possui como intuito o tornar mais claro e expressivos os critérios utilizados na aferição do valor venal dos imóveis, representado pelo valor do terreno sem construção ou pelo valor do terreno mais o valor da construção quando existir.

Com efeito, para que seja implantada de fato uma justiça fiscal dentro dos parâmetros desejados que atendam a necessidade do Município e os princípios da capacidade contributiva, impessoalidade e isonomia tributária, foi feito um estudo mais aprofundado sobre os critérios objetivos de aferição do valor venal dos imóveis, chegando-se, ao final, ao consenso quanto à adoção do novo modelo conforme proposto acima.

Vale ressaltar que o projeto encaminhado de revisão da planta de valores constitui mecanismo imprescindível ao atendimento de lei impositiva, constituindo-se em um trabalho que resultou de muito estudo técnico e prático, onde se buscou atender precipuamente os parâmetros traçados na Constituição Federal e Leis complementares, notadamente os princípios que norteiam a atividade pública, como a capacidade contributiva e a justiça social, mecanismo que agora se busca aperfeiçoar mediante a proposta objeto desta mensagem.

Valemo-nos da oportunidade para reiterar a V. Exa. e seus ilustres pares, os nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Certos de contar com a vossa habitual atenção antecipamos agradecimentos.

Atenciosamente,

Galileu Teixeira Machado
Prefeito Municipal