



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO

## ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.404.998/0001-10

### DECRETO MUNICIPAL Nº 29 DE 26 DE DEZEMBRO DE 2014.

*Estabelece novos critérios e preços dos terrenos e construções urbanas no município de São José do Divino (MG), para fins exclusivos de incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), e dá outras providências.*

O Prefeito Municipal de São José do Divino, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições, dispostas na Lei Orgânica do Município,

#### DECRETA:

**Art. 1º** - Visando dar maior objetividade aos critérios para fins de classificação dos imóveis situados nos perímetros urbanos do Município de São José do Divino (MG), com vistas à incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, na busca do melhor caminho para realizar justiça tributária, ficam estabelecidas, a partir de 1º de Janeiro de 2015, as normas constantes deste decreto, consignada nos artigos que se seguem.

**Art. 2º** - Ficam instituídos, a partir de 1º de Janeiro de 2015, novos critérios para fins de classificação de imóveis, para a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU que se substanciam em “pontuações” e “pesos” no caso do terreno, e “porcentagens” referentes ao fator de correção para as construções, para fins de cálculo para a incidência do tributo, a ser:

#### I – TERRENO

a) TOPOGRAFIA	Pontuação
1 – Plano _____	10
2 – Active/declive _____	8
3 – Irregular/Acidentado _____	4
<b>b) PEDOLOGIA</b>	
1 – Firme _____	10
2 – Rochoso _____	8
3 – Arenoso/Alagado _____	2
<b>c) INFRAESTRUTURA DA RUA</b>	
1 – Água, esgoto, luz e pavimentação _____	20
2 – Água, esgoto e luz _____	15
3 – Água e esgoto _____	10
4 – Nenhum _____	0



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO

## ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.404.998/0001-10

**Art. 3º** - Para o fator LOCALIZAÇÃO, que constitui o principal diferencial para fins de VALORIZAÇÃO do terreno, ficam instituídos pesos, que incidirão sobre o somatório dos demais fatores, a ser:

<b>I – LOCALIZAÇÃO</b>	<b>PESO</b>
a) Central_____	2,0
b) Adjacências do Centro_____	1,5
c) Bairros e Logradouros Simples_____	1,0

### **§ 1º Consideram – se CENTRAIS:**

Avenida Getúlio Vargas  
Praça Coronel Antônio Lopes  
Praça José Gregório  
Praça Waldemar Farias  
Rua Djair Dias de Andrade  
Rua Dorneles Martins  
Rua Itambacuri  
Rua JK  
Rua Leopoldino Aguiar Cunha  
Rua Minas Gerais  
Rua Ozório Vaz  
Rua Rui Barbosa  
Rua Sebastião Timóteo de Carvalho

### **§ 2º Consideram – se ADJACENTES à área central:**

Rua Francisco Barbosa  
Rua Presidente Tancredo Neves  
Rua Antônio Bastos Braga  
Rua Augusto Francisco Figueiredo

### **§ 3º Consideram – se BAIRRO E LOGRADOUROS SIMPLES:**

Rua Beco da Vitalina  
Praça Nelson Martins  
Rua boa Esperança  
Rua da igreja  
Rua da Serraria  
Rua João Ciriaco  
Rua José Silva Matoso  
Rua Messias Gonçalves  
Rua Monte Auto  
Rua da Olaria  
Rua Padre Vidigal  
Rua São José  
Rua Vereador Jefferson Campos de Carvalho  
Rua Cecília Magalhães  
Rua José Alves dos Santos  
Rua Beira Rio



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO

## ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.404.998/0001-10

Rua Antônio Machado- Povoado Nossa Senhora Aparecida  
Rua Benício Machado- Povoado Nossa Senhora Aparecida  
Rua Domingos Serrador- Povoado Nossa Senhora Aparecida  
Rua Justino Pereira- Povoado Nossa Senhora Aparecida  
Rua Olímpio Esteves Fernandes  
Rua Sercundo Pereira

§ 4º Todos os demais bairros e logradouros não incluídos nos grupamentos acima serão classificados, para os fins desse decreto como NORMAIS.

Art. 4º - Fica estabelecida, a seguinte tabela por m2, a vigorar no período de 1º de Janeiro de 2015, a 31 de dezembro de 2015:

PONTUAÇÃO FINAL ALCANÇADAS PELOS TERRENOS URBANOS (pela combinação dos Artigos 1º e 3º, retro, e respectivos parágrafos, incisos e alíneas):

D	Terrenos com 21 a 30 pontos	R\$ 01,00
E	Terrenos com 31 a 50 pontos	R\$ 02,00
F	Terrenos com 51 a 60 pontos	R\$ 03,00
G	Terrenos com 61 a 80 pontos	R\$ 05,00
H	Terrenos com 81 a 100 pontos	R\$ 07,00
I	Terrenos com 101 a 110 pontos	R\$ 09,00
J	Terrenos com 111 a 120 pontos	R\$ 11,00
L	Terrenos com 121 a 150 pontos	R\$ 13,00
M	Terrenos com 151 a 200 pontos	R\$ 15,00
N	Terrenos acima de 200 pontos	R\$ 18,00

Art. 5º - Para as CONSTRUÇÕES ficam instituídos os fatores abaixo em porcentagens, a saberem:

### CONSTRUÇÕES:

#### VALOR DO M2 PRÉ-DEFINIDO PARA OS TIPOS DE CONSTRUÇÕES

Tipo:	Valor m2
Construções Ótimas _____	30,00
Construções Boas _____	25,00
Construções Precárias _____	10,00
Apartamento _____	40,00
Sala Comercial _____	30,00
Galpão _____	20,00
Fábrica _____	35,00



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO

## ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.404.998/0001-10

### FATOR CORRETIVO EM PORCENTAGEM PARA AS CARACTERÍSTICAS DAS CONSTRUÇÕES

#### a) ÁREA CONSTRUÍDA (m<sup>2</sup>)

1 – inferior a 50m <sup>2</sup>	1%
2 – de 50 a 80 m <sup>2</sup>	4%
3 – de 81 a 139 m <sup>2</sup>	6%
4 – de 140 a 199 m <sup>2</sup>	9%
5 – de 200 a 300 m <sup>2</sup>	11%
6 – acima de 300 m <sup>2</sup>	14%

#### b) PAVIMENTOS

1 – Único	1%
2 – Dois	4%
3 – Acima de dois	8%

#### c) ESTRUTURA

1 – Estuque/madeira	1%
2 – Blocos/tijolos sem concreto	4%
3 – Blocos/Tijolos/Concreto	8%

#### d) COBERTURA

1 – Telhas, sem forro	1%
2 – Telhas, com forro	4%
3 – Telhas e Laje	8%

#### e) REVESTIMENTOS EXTERNOS

1 – Sem revestimento	1%
2 – Reboco Simples	4%
3 – Massa fina/Pintura especial	7%
4 – Granito/Cerâmica	10%

#### f) REVESTIMENTO INTERNO

1 – Sem revestimento	1%
2 – Reboco Simples	4%
3 – Massa Fina/Azulejos	8%

#### g) PISO

1 – Chão	1%
2 – Cimento/Retalho Cer.	4%
3 – Ardósia/ Cerâmica Simples	8%
4 – Madeira/Cerâmica média	10%
5 – Granito/Cerâmica e Especial	14%

#### h) BANHEIROS

1 – Sem chuveiro	1%
2 – Sem Sanitário	4%
3 – Com Banheiro e Sanitário	6%
4 – Com 2 banheiros/Sanitários	9%
5 – Com 3 banheiros/Sanit. ou mais	10%



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO

## ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.404.998/0001-10

### i) COMPLEMENTOS

1 – Sem _____	0%
2 – Piscina _____	1%
3 – Sauna/Hidromassagem _____	4%
4 – Quadra esportiva _____	6%
5 – Salão de Jogos/Festa _____	9%
6 – Aquecimento Solar _____	10%

### j) INSTALAÇÃO ELÉTRICA

1 – Sem _____	0%
2 – Aparente _____	4%
3 – Embutida _____	10%

§ 1º - A ÁREA CONSTRUÍDA engloba toda a área coberta do imóvel e as descobertas, como piscina, quadra e similares, podendo ser aferida pelo recadastramento imobiliário ou arbitramento, quando inacessível a fiscal ou técnico da Prefeitura.

§ 2º - O REVESTIMENTO EXTERNO, do imóvel deve ser pontuado por sua fachada frontal.

§ 3º - O REVESTIMENTO INTERNO do imóvel deve ser pontuado pela predominância nas áreas nobres; salas, dormitórios, cozinha, banheiros.

§ 4º O PISO do imóvel deve ser pontuado pela predominância da área interna.

§ 5º Quando os registros da prefeitura (BCI) não detiverem elementos para melhor classificação do imóvel em consonância com as alíneas "a" a "i" e parágrafos 2º e 4º deste artigo, o imóvel deverá ser visitado pelo fiscal ou outro técnico do município, cuja recusa de acesso, pelo proprietário, implicará em "lançamento por arbitramento".

### ALÍQUOTAS

1ª) Imóvel sem construção _____	2,00%
2ª) Imóvel com Construção _____	1,00%

### FÓRMULA DE CÁLCULO PARA:

1º) *Terreno*: será preciso encontrar o valor venal do terreno e o valor venal da construção, somasse os dois valores para se encontrar o valor venal do terreno;

**Ex:** O valor do m2 do terreno será definido pela classificação na tabela de valores de m2 que o imóvel se encaixar devido multiplicação da "pontuação adquirida" pelo "peso" da localização do terreno.

2º) *Construção*: basta encontrar o valor venal do terreno e aplicar a alíquota.

**Ex:** O valor do m2 da construção será definido através do seu tipo, e será multiplicado pelo fator corretivo adquirido pela soma do montante das características obtidas pela construção.

3) O valor do IPTU será o resultado da aplicação da alíquota devida ao total da soma do valor venal do terreno com a construção, ou somente do terreno se no caso não houver construção.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO

## ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.404.998/0001-10

**Art. 6º** - O Imposto que se trata este Decreto incidirá, cumulativamente sobre os valores globais dos terrenos e das construções, para fins de cálculo do IPTU, substituindo a **TABELA I** do **ANEXO I** do Código Tributário Municipal.

**Art. 7º** - Este Decreto entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogando todas as disposições em contrário em especial o Decreto nº 30/2009

São José do Divino – MG, 26 dezembro de 2014.

**MARCOS ROGÉRIO DA SILVA**  
Prefeito Municipal

CERTIFICADO

Certifico para os devidos fins de prova que a presente lei, foi afixada no quadro de avisos do município às 09h00min do dia 26 de dezembro de 2014.

Chefe de Gabinete.