



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO
ESTADO DE MINAS GERAIS**

DECRETO Nº 30 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 Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de São José do Divino, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais conferidas pela 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 a incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis- **ITBI**, na busca do melhor caminho para realizar justiça tributária, ficam estabelecidas, a partir de 02 de janeiro de 2015, as normas constantes deste decreto, consignada nos artigos que se seguem.

Art. 2º - Ficam instituídos, a partir de 02 de janeiro de 2015, novos critérios para fins de classificação de imóveis, para a incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis- **ITBI**, 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 – Aclive/declive _____	8
3 – Irregular/Acidentado _____	4
b) PEDOLOGIA	
1 – Firme _____	10
2 – Rochoso _____	8
3 – Arenoso/Alagado _____	2



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO
ESTADO DE MINAS GERAIS

c) INFRAESTRUTURA DA RUA

1 – Água, esgoto, luz e pavimentação _____	40
2 – Água, esgoto e luz _____	30
3 – Água e esgoto _____	20
4 – Nenhum _____	0

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:

I – LOCALIZAÇÃO	PESO
a) Central _____	3,0
b) Adjacências do Centro _____	2,0
c) Bairros e Logradouros Simples _____	1,0
d) Demais NORMAIS _____	0,5

§ 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 Paz

Rua Rui Barbosa



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO
ESTADO DE MINAS GERAIS

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

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

§ 5º Classificação do terreno, quanto à **TOPOGRAFIA** e **PEDOLOGIA**, deve ser pontuada segundo a predominância em pelo menos 60%(sessenta por cento) da respectiva área.

§ 6º Quanto à **TOPOGRAFIA**, o terreno será considerado irregular ou acidentado nas seguintes hipóteses:

- a) Quando seu desnível médio natural, em relação à principal via de fatores: desnível médio (DM) igual (tendo sempre como ponto de referência a parte



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO
ESTADO DE MINAS GERAIS

frontal do terreno) desnível maior(DM) mais desnível menor(DM) divididos por dois ($DM+DM=DM$) e profundidade média (PM) igual a profundidade maior (PM) mais profundidade menor(PM) dividida por dois ($PM+PM:2=PM$), para composição e solução da seguinte equação: $PM:100:DM:x$.

- b) Quando obtenha protuberância monolítica natural que comprometa no mínimo, 40% (quarenta por cento) da respectiva área total e seja impeditiva a edificações, não constituindo simplesmente um terreno rochoso.

Art. 4º - Fica estabelecida, a seguinte tabela por m², a vigorar no período de 02 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):

A	Terrenos com 11 a 20 pontos	R\$ 13,90
B	Terrenos com 21 a 30 pontos	R\$ 20,86
C	Terrenos com 31 a 50 pontos	R\$ 27,80
D	Terrenos com 51 a 60 pontos	R\$ 41,71
E	Terrenos com 61 a 80 pontos	R\$ 48,67
F	Terrenos com 81 a 100 pontos	R\$ 62,57
G	Terrenos com 101 a 110 pontos	R\$ 69,52
H	Terrenos com 111 a 120 pontos	R\$ 83,43
I	Terrenos com 121 a 150 pontos	R\$ 97,33
J	Terrenos com 151 a 200 pontos	R\$ 104,28
L	Terrenos acima de 200 pontos	R\$ 125,14

Art. 5º - Considerando como padrão o lote de 360 m²(12 x 30m) a área que exceder, oriunda exclusivamente de medida de profundidade, desde que não incida em acesso a qualquer outra via pública, será computada pela metade, para fins de incidência deste imposto.

Exemplos:

- a) Terreno com 750m² (15m x 50m), sem acesso a outra via pública: sobre a área de 450m²(15mx30m) incidirá o imposto total; sobre área remanescente-300 m²- o imposto incidirá apenas em 150 m², totalizando a incidência sobre 450+150=600 m².



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO
ESTADO DE MINAS GERAIS

- b) Terreno com 1000m² (10x100m), sem acesso a duas ruas: o imposto incidirá sobre uma área de 750 m²(correspondente a 02 lotes de 360 m²) e sobre metade da área residual de 280 m²(140 m²), totalizando a incidência sobre 720+140=860 m².

Parágrafo único- o lote de esquina, além de ter sua área totalmente tributável, terá um índice de correção de 1,2 sobre a respectiva pontuação, na forma da tabela do art 4º, metro, para compor a base de cálculo de incidência do tributo.

Art. 6º- Para os terrenos rurais vigorão os seguintes preços, que só poderão ser substituídos quando o preço real de venda do imóvel, comprovada através do mercado ou dos cartórios, for superior:

I- TERRENOS RURAIS (POR ALQUEIRE).

- a) **Terra tipo 1ª**, aquela terra que tem pastagem ótima formada, limpa, que tenha boa topografia e pedologia, e de fácil acesso. **VALOR R\$ 16.685,62 a R\$ 20.857,02**
- b) **Terra tipo 2ª**, aquela terra que tem pastagem boa, quase toda formada, (+ou-) limpa, que tenha boa topografia e pedologia, e de fácil acesso. **VALOR R\$ 11.123,74 A R\$15.295,15.**
- c) **Terra tipo 3ª**, aquela terra que tem pastagem irregular, suja, que tenha topografia e pedologia irregular, e de difícil acesso. **VALOR R\$ 5.561,87 a R\$9.733,28.**

Parágrafo único- Para fins de classificação por (categoria) qualidade e topografia do terreno, deverá prevalecer a predominante em pelo menos 60%(sessenta por cento) da área da propriedade, atestada, se necessário, por Fiscal ou outro técnico da Prefeitura.

Art. 7º- Para as **CONSTRUÇÕES** ficam instituídos os fatores abaixo e respectivos pesos, a saber:

CONTRUÇÕES:

a) ÁREA CONSTRÚIDA (m2)	PONTOS
1 – inferior a 50m2 _____	10
2 – de 50 a 80 m2 _____	20
3 – de 81 a 139 m2 _____	30
4 – de 140 a 199 m2 _____	40
5 – de 200 a 300 m2 _____	60
6 – acima de 300 m2 _____	80

b) PAVIMENTOS

1 – Único _____	20
2 –Dois _____	40
3 – Acima de dois _____	50



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO
ESTADO DE MINAS GERAIS

c) ESTRUTURA

1 – Estuque/madeira	10
2 – Blocos/tijolos sem concreto	20
3 – Blocos/Tijolos/Concreto	50

d) COBERTURA

1 – Telhas, sem forro	10
2 – Telhas, com forro	30
3 – Telhas e Laje	50

e) REVESTIMENTOS EXTERNOS

1 – Sem revestimento	0
2 – Reboco Simples	10
3 – Massa fina/Pintura especial	30
4 – Granito/Cerâmica	50

f) REVESTIMENTO INTERNO

1 – Sem revestimento	0
2 – Reboco Simples	10
3 – Massa Fina/Azulejos	20

g) PISO

1 – Chão	0
2 – Cimento/Retalho Cer.	10
3 – Ardósia/ Cerâmica Simples	20
4 – Madeira/Cerâmica média	30
5 – Granito/Cerâmica e Especial	50

h) BANHEIROS

1 – Sem chuveiro	-10
2 – Sem Sanitário	- 10
3 – Com Banheiro e Sanitário	20
4 – Com 2 banheiros/Sanitários	40
5 – Com 3 banheiros/Sanit. ou mais	50

i) COMPLEMENTOS

1 – Sem	0
2 – Piscina	50
3 – Sauna/Hidromassagem	40
4 – Quadra esportiva	30
5 – Salão de Jogos/Festa	20
6 – Aquecimento Solar	10



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO
ESTADO DE MINAS GERAIS

j) INSTALAÇÃO ELÉTRICA

1 – Sem	0
2 – Aparente	10
3 – Embutida	20

§ 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 (OBRAS e FAZENDA) 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”.

Art. 8º- Passam a vigorar no período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2015, os preços do metro quadrado de área construída, no município de SÃO JOSÉ DO DIVINO-MG, para fins exclusivos de **ITBI**, de acordo com a pontuação obtida pelos critérios estabelecidos no art. 6º e, conforme tabela abaixo:

A	Até 100 pontos	R\$ 27,81
B	101 a 130 pontos	R\$ 55,62
C	131 a 160 pontos	R\$ 83,43
D	161 a 200 pontos	R\$ 111,24
E	201 a 240 pontos	R\$ 139,05
F	241 a 300 pontos	R\$ 166,86
G	301 a 350 pontos	R\$ 194,66
H	Acima de 350 pontos	R\$ 222,47



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 9º- O imposto de que trata este Decreto incidirá, cumulativamente, sobre os valores globais do terreno e da construção, conforme artigos 2º e 5º, seus parágrafos e alíneas, e 7º acima, sendo também devido, da mesma forma, sobre as áreas rurais, respectivas construções, pela combinação dos artigos 5º, 6º e 7º supra.

Art. 10º - Este Decreto entra em vigor a partir da data de sua publicação, revogando todas as disposições em contrário em especial o Decreto nº 31/2009.

São José do Divino, 26 de dezembro de 2014.

MARCOS ROGÉRIO DA SILVA
Prefeito municipal

CERTIFICAÇÃO

Certifico para os devidos fins de prova que o presente Decreto foi afixado no quadro de avisos da prefeitura as 09: 00 horas do dia 26 de dezembro de 2014.

Chefe de Gabinete