



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.404.998/0001-10

Decreto Municipal nº 30/2009 de Dezembro de 2009.

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 sobre Transmissão de Bens Imóveis (IPTU), e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de São José do Divino, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições, 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 Predial e Territorial Urbano – IPTU**, na busca do melhor caminho para realizar justiça tributária, ficam estabelecidas, a partir de 1º de Janeiro de 2010, as normas constantes deste decreto, consignada nos artigos que se seguem.

Art. 2º - Ficam instituídos, a partir de 1º de Janeiro de 2010, 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 – Aclive/declive_____	8
3 – Irregular/Acidentado_____	4
b) PEDOLOGIA	
1 – Firme _____	10
2 – Rochoso_____	8
3 – Arenoso/Alagado_____	2
c) INFRAESTRUTURA DA RUA	
1 – Água, esgoto, luz e pavimentação_____	40
2 – Água, esgoto e luz_____	30
3 – Água e esgoto_____	10



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.404.998/0001-10

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 – QUALIDADE	PESO
a) 1ª _____	3,0
b) 2ª _____ 2,0	
c) 3ª _____ 1,0	

§ 1º Consideram – se CENTRAIS:

Avenida Getúlio Vargas
Praça Prefeito Jurandir José Duarte
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
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 Antonio 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.

§ 5º - Classificação do terreno, quanto à TOPOGRAFIA e PEDOLOGIA, devem 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 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) divididas por dois ($PM + PM : 2 = PM$), para composição e solução da seguinte equação: $PM:100:DM:x$.
- b) quando detenha 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 1º. de janeiro a 31 de dezembro de 2010:

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

C	Terrenos com 11 a 20 pontos	R\$ 10,00
D	Terrenos com 21 a 30 pontos	R\$ 15,00
E	Terrenos com 31 a 50 pontos	R\$ 20,00
F	Terrenos com 51 a 60 pontos	R\$ 30,00
G	Terrenos com 61 a 80 pontos	R\$ 35,00
H	Terrenos com 81 a 100 pontos	R\$ 45,00
I	Terrenos com 101 a 110 pontos	R\$ 50,00
J	Terrenos com 111 a 120 pontos	R\$ 60,00
L	Terrenos com 121 a 150 pontos	R\$ 70,00
M	Terrenos com 151 a 200 pontos	R\$ 75,00
N	Terrenos acima de 200 pontos	R\$ 90,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.404.998/0001-10

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

FATOR CORRETIVO EM PORCENTAGEM PARA AS CARACTERÍSTICAS DAS CONSTRUÇÕES

a) ÁREA CONSTRUÍDA (m2)

1 - inferior a 50m2	1%
2 - de 50 a 80 m2	4%
3 - de 81 a 139 m2	6%
4 - de 140 a 199 m2	9%
5 - de 200 a 300 m2	11%
6 - acima de 300 m2	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 ESTERNOS

1 - Sem revestimento	1%
2 - Reboco Simples	4%
3 - Massa fina/Pintura especial	7%



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.404.998/0001-10

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%
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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO DIVINO

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.404.998/0001-10

§ 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.

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.

São José do Divino - MG 22 de dezembro de 2009


Geraldo Guedes Rodrigues
Prefeito Municipal