




PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES
CEP 37576-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS
ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO – INCONFIDENTES-MG
PABX: (35) 3464-1000 – email: prefeitura@inconfidentes.mg.gov.br
CNPJ: 18.028.829/0001-68

DECRETO Nº 1.650, 27 DE MAIO DE 2019

PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES
Publicado: 27/05/2019
a 12/06/2019


“Estabelece critérios técnicos para avaliação e arbitramento da base de cálculo do ITBI e dá outras providências”

DÉCIO BONAMICHI, PREFEITO MUNICIPAL DA CIDADE DE INCONFIDENTE, ESTADO DE MINAS GERAIS, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS QUE LHE SÃO CONFERIDAS E EM OBEDIÊNCIA AO INCISO IV, DO ARTIGO 61 DA LEI ORGÂNICA MUNICIPAL E:

I- DA MOTIVAÇÃO:

Considerando a obrigação de se promover a efetiva arrecadação de tributos pelo Município, em obediência ao que dispõe o artigo 11, da Lei Federal n. 101, de 04 de maio de 2000, que constitui requisitos essenciais da responsabilidade na gestão fiscal a instituição, previsão e efetiva arrecadação de todos os tributos da competência constitucional do ente da Federação;

Considerando que uma das maneiras para se buscar a efetividade na arrecadação dos tributos é a adoção de medidas fiscalizatórias;

Considerando que o Código Tributário Municipal de Inconfidentes assegura a utilização de arbitramento para fins de lançamento do Imposto





PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

CEP 37576-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS
ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO – INCONFIDENTES-MG
PABX: (35) 3464-1000 – email: prefeitura@inconfidentes.mg.gov.br
CNPJ: 18.028.829/0001-68

Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, notadamente quando houver discrepância com os documentos e informações apresentados pelo sujeito passivo;

Considerando que o Colendo Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que a base de cálculo do ITBI é o valor real da venda do imóvel ou de mercado, conferindo à Fazenda Municipal a possibilidade de arbitramento;

Considerando a necessidade de estabelecer critérios técnicos para a avaliação pelo Poder Público Municipal;

Considerando a necessidade de se estabelecer procedimento administrativo para o arbitramento, assegurando-se ao contribuinte o direito ao contraditório e à ampla defesa;

II - DECRETA:

Art. 1º O imposto sobre a transmissão de Bens Imóveis – ITBI tem como fato gerador a transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição.



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

CEP 37576-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS
ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO – INCONFIDENTES-MG
PABX: (35) 3464-1000 – email: prefeitura@inconfidentes.mg.gov.br
CNPJ: 18.028.829/0001-68

Art. 2º A base de cálculo do imposto é o valor venal, assim entendido como o valor de mercado dos bens ou dos direitos relativos aos imóveis transmitidos ou cedidos, no momento da transmissão.

Parágrafo único. O valor será determinado pela administração tributária, através de avaliação com base nos parâmetros fixados neste Decreto e em elementos constantes aferidos do Cadastro Imobiliário, Mercado Imobiliário ou o valor declarado pelo sujeito passivo, prevalecendo, dentre estes o maior.

Art. 3º A verificação do fato gerador será feita de ofício pela autoridade administrativa competente nos termos do art. 149 do Código Tributário Nacional - CTN.

Art.4º - A autoridade administrativa competente deverá arbitrar, conforme determina o art. 148 do CTN, o valor da base de cálculo do ITBI, mediante processo regular, sempre que:

I - sejam omissos ou não mereçam fé as declarações, esclarecimentos prestados, como também os documentos exibidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada em caso de impugnação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial;

II - quando houver indício de que o valor declarado não condiz com o real valor de mercado do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

CEP 37576-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS
ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO – INCONFIDENTES-MG
PABX: (35) 3464-1000 – email: prefeitura@inconfidentes.mg.gov.br
CNPJ: 18.028.829/0001-68

III - o contribuinte, depois de intimado, deixar de exhibir documentos solicitados.

Parágrafo único. A autoridade administrativa responsável pelo arbitramento poderá utilizar-se de avaliação técnica, com base nos parâmetros, ora estabelecidos, obter informações sobre o valor real dos imóveis com base nos elementos aferidos no mercado imobiliário, inclusive através de empresas imobiliárias e de corretores de imóveis estabelecidos no Município de Inconfidentes, bem como de quaisquer outros órgãos competentes, a fim de reunir elementos necessários à elaboração da base de cálculo do ITBI.

Art. 5º A autoridade que proceder ao arbitramento da base de cálculo lavrará termo próprio, valendo-se de elementos suficientes para determinar o valor real do bem ou direito.

Art. 6º O termo de arbitramento a que se refere o artigo 4º integrará a notificação de lançamento do ITBI dirigida ao sujeito passivo, que deverá conter:

- I - a sua identificação;
- II - o motivo do arbitramento;
- III - a descrição do imóvel objeto da transmissão ou cessão;
- IV - o valor da base de cálculo arbitrada;
- V - a identificação e a assinatura da autoridade que procedeu ao arbitramento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

CEP 37576-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS
ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO – INCONFIDENTES-MG
PABX: (35) 3464-1000 – email: prefeitura@inconfidentes.mg.gov.br
CNPJ: 18.028.829/0001-68

VI – o ciente do notificado.

Parágrafo único. O termo próprio de arbitramento de que trata o artigo 4º, deverá ser lavrado por Autoridade Fiscal Competente.

Art. 7º Não concordando com o valor arbitrado, o contribuinte poderá oferecer avaliação contraditória, mediante impugnação, nos termos do §5º, do Art. 234, e 263 e seguintes do Código Tributário Municipal.

Parágrafo único. A avaliação contraditória de que trata este artigo deverá ser feita por pessoa física ou jurídica legalmente constituída, de comprovada habilitação para o fim pelo contribuinte pretendido.

Art. 8º As informações constantes da “Declaração para Lançamento do ITBI” poderão ser utilizadas para alteração do cadastro imobiliário do Município.

Art. 9º. Fica instituído, para fins de avaliação, o valor de referência para apuração da base cálculo do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis-ITBI, de acordo com as normas constantes do presente Decreto.

Art. 10. O cálculo do valor venal dos imóveis, para efeito de lançamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis-ITBI, corresponderá à somatória do valor do terreno com o valor das edificações, caso existam.

PS



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

CEP 37576-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS
ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO – INCONFIDENTES-MG
PABX: (35) 3464-1000 – email: prefeitura@inconfidentes.mg.gov.br
CNPJ: 18.028.829/0001-68

Art. 11. Os valores de metro quadrado dos terrenos, para efeito da base de cálculo do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, serão obtidos de acordo com os critérios estabelecidos no Anexo I e II deste Decreto, considerando-se o tipo, uso e categoria, assim sendo:

- I - CATEGORIA A;
- II - CATEGORIA B;
- III - CATEGORIA C;
- IV - CATEGORIA D.

§ 1º Os Anexos I e II deste Decreto, poderão sofrer alterações em virtude do crescimento ou desenvolvimento Urbano, conforme necessidade apurada pelo Município.

§2º No caso de novos loteamentos, os critérios a serem utilizados serão os mesmos adotados para os imóveis devidamente cadastrados, estabelecidos neste Decreto, devendo ser considerado o valor mínimo dos lotes aceitos em caução pelo Município, no ato da aprovação do Loteamento.

§ 3º No caso de ocorrência de imóveis não cadastrados ou com valor não estabelecido, que impossibilitem a sua classificação nos Anexos I e II, do presente Decreto, seu valor será determinado pelo Departamento Municipal de Finanças ou pelos órgãos administrativos encarregados da aplicação deste

PS



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

CEP 37576-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS
ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO – INCONFIDENTES-MG
PABX: (35) 3464-1000 – email: prefeitura@inconfidentes.mg.gov.br
CNPJ: 18.028.829/0001-68

Decreto, com valores equivalentes aos imóveis lindeiros ou confinantes, guardadas as diferenças físicas.

Art. 12. O valor do terreno resulta da multiplicação de sua área ou de sua parte ideal pelo valor do metro quadrado constante do Anexo I e pelos fatores de correção, aplicáveis conforme as circunstâncias peculiares ao imóvel e categorias estabelecidas no Anexo II, sendo expresso pela seguinte fórmula:

$VT = AT \times Vm^2T \times FC$, onde:

I - VT = Valor do terreno;

II - AT = Área do terreno;

III - Vm^2T = Valor do metro quadrado do terreno;

IV - FC = Fatores de correção do valor do terreno.

§ 2º. No cálculo do valor dos terrenos, serão aplicados os seguintes fatores de correção:

I - Fator Topografia;

II - Fator Pedologia;

III – Fator Delimitação;

IV – Fator Situação na Quadra.

Art. 13. O valor do metro quadrado do terreno será:

I - O do logradouro onde se situa o imóvel;

PS



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

CEP 37576-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS
ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO – INCONFIDENTES-MG
PABX: (35) 3464-1000 – email: prefeitura@inconfidentes.mg.gov.br
CNPJ: 18.028.829/0001-68

II - O do logradouro relativo à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, à principal, no caso de imóvel construído em terreno de uma ou mais esquinas e em terreno de duas ou mais frentes;

III - O logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, o do logradouro que corresponde à testada de menor extensão linear, no caso de imóvel não construído com as características mencionadas no inciso II;

IV - O logradouro que lhe dá acesso, no caso de terreno encravado, ou o do logradouro ao qual tinha sido atribuído maior valor, em havendo mais de um logradouro de acesso.

Art. 14. O Fator Topografia dos terrenos será obtido em função da sua situação em relação ao logradouro, aplicados os coeficientes do Anexo I.

Art. 15. No cálculo do valor dos terrenos nos quais tenham sido construídos prédios compostos de unidades autônomas, além dos fatores de correção aplicáveis de conformidade com as circunstâncias, determinar-se-á, ainda, a cota parte ideal do terreno para cada unidade.

Art. 16. O Fator Gleba somente será utilizado nas avaliações de glebas brutas, assim considerados os terrenos com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), localizados no perímetro urbano, onde serão aplicados os coeficientes constantes do Anexo I.

ps



§ 1º. Quando da utilização do Fator Gleba, não serão aplicados os Fatores Topografia dos terrenos.

§ 2º. O Fator Gleba não será aplicado aos terrenos edificados por apartamentos ou condomínios verticais.

Art. 17. Os valores de metro quadrado das edificações, para efeito da base de cálculo do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, serão obtidos de acordo com os critérios estabelecidos no Anexo I deste Decreto, considerando-se o tipo, uso e categoria.

Art. 18. O valor das edificações obter-se-á mediante a multiplicação da área construída pelo valor unitário do metro quadrado constante do Anexo I e pelo fator de correção, obedecida a seguinte fórmula:

§ 1º. $VE = AE \times Vm^2E \times FC$, onde:

I - VE = Valor da edificação;

II - AE = Área da edificação;

III - Vm^2E = Valor do metro quadrado da edificação;

IV - FC = Fator de correção do valor das edificações.

Art. 19. A área construída será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se, também as superfícies denominadas “terraços”, cobertos ou não, de cada pavimento.

PS



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

CEP 37576-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS
ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO – INCONFIDENTES-MG
PABX: (35) 3464-1000 – email: prefeitura@inconfidentes.mg.gov.br
CNPJ: 18.028.829/0001-68

Art. 20. O valor básico unitário do metro quadrado das edificações será obtido pelo valor do metro quadrado definido no Anexo I, de acordo com o tipo de Edificação, considerados os fatores de conservação e enquadramento das edificações num dos usos ou tipos e categorias a seguir caracterizados:

a) de uso comercial ou residencial popular, aquelas do padrão pobre, térreas, com alvenaria de blocos, contendo geralmente dois cômodos, cozinha e banheiro e os seguintes detalhes de acabamento: sem revestimento externo, piso de cimento ou tijolo, inexistência de forros, esquadrias de madeira simples, esquadrias de ferro, pintura em caiação ou têmpera e instalação elétrica aparente;

b) de uso comercial ou residencial baixo, aquelas de um pavimento, semi-isoladas, com alvenaria de tijolos ou blocos, contendo geralmente dois dormitórios, sala cozinha e banheiro e os seguintes detalhes de acabamento: revestimento de massa grossa, pisos de cimento ou cerâmica, tacos nos dormitórios, forro de madeira ou laje, esquadrias de madeira tipo pinho, esquadrias de ferro tipo basculante, pintura têmpera ou látex de segunda qualidade e instalação elétrica e hidráulica simples;

c) de uso comercial ou residencial médio, aquelas de um ou dois pavimentos, isoladas ou semi-isoladas, com alvenaria de tijolos, contendo geralmente dois ou três dormitórios, sala, cozinha copa, banheiros, garagem e os seguintes detalhes de acabamento: revestimento de massa fina ou similar, piso externo, azulejos até 1,5 m (um vírgula cinco metros), pisos de cerâmica,



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

CEP 37576-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS
ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO – INCONFIDENTES-MG
PABX: (35) 3464-1000 – email: prefeitura@inconfidentes.mg.gov.br
CNPJ: 18.028.829/0001-68

tacos ou similar, forros de laje, esquadrias de madeira de correr ou guilhotina, esquadrias de ferro de correr, pintura de látex, instalações elétrica e hidráulica embutidas;

d) de uso comercial ou residencial alto, aquelas geralmente de dois pavimentos, isoladas, com alvenaria de tijolos ou com parte em concreto aparente, contendo sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, três ou quatro dormitórios com armários embutidos, banheiros completos, edícula, garagem para dois ou mais carros e os seguintes detalhes de acabamento: revestimento de massa fina, tijolo à vista ou pedras, piso externo de cerâmica de primeira qualidade ou equivalente, revestimento interno com acabamento de primeira qualidade, piso de granito, tacos, assoalho ou similares, azulejos até o teto, esquadrias de madeira de primeira qualidade, esquadrias de alumínio ou vidros temperados, pintura sobre massa corrida, fachada em pedras ou similares, eventualmente piscinas, instalações elétrica e hidráulica de primeira qualidade, garagem para três ou mais carros;

e) de uso comercial ou residencial de luxo, aquelas com estilo clássico, com acabamento de luxo, isoladas, paredes em concreto aparente ou pedras, contendo sala de recepção, escritório, sala de estar, jantar, copa, cozinha completa com armários, várias suítes, dependências de empregada e hóspedes, edículas, piscina, garagem para vários carros e os seguintes detalhes de acabamento: revestimento em pedras ou tijolo à vista decorativo, pisos de granito, mármore, tacos de amendoim ou similares, lareira, decorações artísticas no interior, escadas em mármore ou madeira de lei, vãos preenchidos



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

CEP 37576-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS
ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO – INCONFIDENTES-MG
PABX: (35) 3464-1000 – email: prefeitura@inconfidentes.mg.gov.br
CNPJ: 18.028.829/0001-68

com caixilhos especiais de alumínio, madeira ou vidros espessos, instalações hidráulicas de cobre e demais instalações para o completo conforto;

f) de uso industrial baixo, aquelas com estrutura de ferro, cobertura de telhas de fibrocimento, pisos de concreto magro, com ou sem caixilhos, instalações elétrica e hidráulica simples, sanitários simples, pintura em caiação ou têmpera;

g) de uso industrial médio, aquelas de estrutura de ferro ou concreto, alvenaria de blocos com vãos médios, pé direito de 4 m (quatro metros) ou mais, cobertura de fibrocimento, revestimento em argamassa, barra lisa de cimento, piso de concreto reforçado, esquadrias fixas ou basculantes, instalações elétrica e hidráulica, divisão interna, banheiros, pintura em látex;

h) de uso industrial alto, aquelas com estrutura de concreto armado ou aço para vencer grandes vãos, cobertura de fibrocimento ou telhas, paredes revestidas, azulejos, caixilhos de ferro ou alumínio, instalações elétrica e hidráulica, pisos de concreto reforçado para receber máquinas pesadas, ar condicionado nos escritórios, pintura de látex ou óleo;

i) galpão baixo, aquelas com estrutura de alvenaria de tijolos com cintas de amarração, cobertas de telhas de barro ou fibrocimento, sem lanternim; revestimento com argamassa de cal e areia; barra lisa de cimento; piso de cimento ou concreto simples; instalação elétrica e hidráulica; sanitários simples e pintura de caiação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

CEP 37576-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS
ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO – INCONFIDENTES-MG
PABX: (35) 3464-1000 – email: prefeitura@inconfidentes.mg.gov.br
CNPJ: 18.028.829/0001-68

j) galpão médio, aquelas de um pavimento, com estrutura de concreto armado, ou alvenaria de tijolos, com vãos médios, tendo pé direito de 4 m (quatro metros); cobertura de fibrocimento ou telha, com lanternim; revestimento com argamassa de cal e areia; barra lisa de cimento; piso de concreto, reforçado; fachada simples com caixilhos de concreto ou ferro, fixos ou basculantes, com vidros simples; instalação elétrica e hidráulica; divisões internas para escritório, laboratórios, etc.; sanitários de boa qualidade e pintura em caiação ou meia têmpera;

l) galpão alto, aquelas de um ou mais pavimentos, com estrutura em concreto armado, ou aço, para vencer grandes vãos; cobertura de fibrocimento, ou amianto-cimento, corrugada; forros de estuque; paredes revestidas com barras impermeabilizadas por azulejo, inclusive nas instalações sanitárias; fachadas com caixilhos de ferro, basculantes, e revestimentos especiais; instalação hidráulica e elétrica; ar condicionado; aparelhos de iluminação artificial, fluorescente; pisos com embasamentos e estruturas próprias para apoio e fixação de máquinas; instalações e acessórios independentes; divisões internas para escritório, laboratório, etc. e pintura em meia têmpera, óleo, ou similar.

Parágrafo único - A classificação e enquadramento de cada edificação em um dos tipos ou usos e categorias detalhadas neste artigo se dará na que houver a maior coincidência ou predominância entre as características



relacionadas e os aspectos construtivos e materiais de construção existentes na edificação avaliada.

Art. 21. O Fator Conservação corresponderá ao Estado de Conservação aparente da edificação e os coeficientes são os constantes do Anexo I.

Parágrafo único - Para efeito da caracterização do estado de conservação das edificações serão considerados os seguintes critérios:

I - Ótimo: Quando a edificação ainda não tiver sido utilizada ou com pouca utilização e os materiais empregados na edificação não apresentarem desgastes decorrentes do tempo;

II - Bom: Quando o estado de conservação aparente dos materiais empregados na edificação não apresentarem desgastes decorrentes da utilização ou do tempo.

III - Regular: Quando a edificação necessitar de alguns reparos, tais como pintura, conserto de portas, pequenas rachaduras, pisos soltos e demais tratamentos de pequena monta.

IV - Má: Quando a edificação necessitar de grandes reparos, sobretudo na sua estrutura, tais como: troca de telhado, grandes rachaduras, grandes pontos de umidade, troca completa de pisos e intervenções de grande porte.

V – Péssima: Aquelas consideradas inabitáveis e que não se enquadrem em nenhuma das condições estipuladas nos Itens I a IV.



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

CEP 37576-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS
ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO – INCONFIDENTES-MG
PABX: (35) 3464-1000 – email: prefeitura@inconfidentes.mg.gov.br
CNPJ: 18.028.829/0001-68

Art. 22. Para efeito da base de cálculo do imposto na transmissão ou cessão dos direitos a eles relativos, os valores referente aos imóveis rurais serão assim compostos:

a) Valor da Terra Nua: o valor será expresso na fórmula seguinte:

$BC = VTN \times (VH \text{ ou } VUPFM) \times FC$, onde:

I - BC = Base de Cálculo

II - VTN = Valor da Terra Nua

III - VH = Valor Hectare

IV - VUPFM = Valor Unidade Padrão Fiscal Municipal

V - FC Fator de Correção

b) Valor das Edificações: os valores das edificações serão obtidos através dos mesmos critérios, estabelecidos nos Artigos 18, 19, 20 e 21 e anexo I, deste Decreto ou semelhantes.

§ 1º. São considerados imóveis rurais, aqueles localizados dentro do perímetro da zona rural do Município, respeitadas as suas características, comprovadas de acordo com os conceitos normalmente aceitos para sua avaliação sem fugir da sua vocação natural de imóvel rural.

§ 2º. Entende-se por imóvel rural o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada, de acordo com o que dispõe o Art. 4º, I – Lei Federal 4.504/64 ou o que vier a substituí-la.



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

CEP 37576-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS
ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO – INCONFIDENTES-MG
PABX: (35) 3464-1000 – email: prefeitura@inconfidentes.mg.gov.br
CNPJ: 18.028.829/0001-68

§ 3º. São considerados como elementos de avaliação, distância do Centro da cidade, tomando-se como ponto de partida a Igreja Matriz, localização do imóvel, facilidade de acesso, tamanho da propriedade, topografia, fertilidade, disponibilidade de água, pedregosidade, aptidão agrícola, onde, para avaliação da terra nua, serão subtraídos os valores de benfeitorias, culturas permanentes e investimentos necessários à produção como, destoca, limpeza, correção da acidez e da fertilidade, dentre outros, que afetem diretamente no seu grau de avaliação.

§4º Considera-se como fatores de avaliação, para fins do disposto neste Decreto:

I - Aptidão agrícola: classificação que busca refletir as potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução das limitações de seu uso em razão de manejo e melhoramento técnico, de forma a garantir a melhor produtividade e a conservação dos recursos naturais;

II - Uso da Terra: utilização efetiva da terra, que pode estar ou não de acordo com a aptidão agrícola, e que, no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recursos naturais.

III - Lavoura - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

CEP 37576-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS
ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO – INCONFIDENTES-MG
PABX: (35) 3464-1000 – email: prefeitura@inconfidentes.mg.gov.br
CNPJ: 18.028.829/0001-68

benefícios e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável (Anexo III);

IV - Lavoura - aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso (Anexo III);

V - Lavoura - aptidão restrita: terra apta a cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentem os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificável marginalmente (anexo III);

VI - Pastagem plantada: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta as formas menos intensiva de uso, inclusive sob forma de uso de pastagens plantadas(Anexo III);

VII - Silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos III a V, mas que é apta a usos menos intensivos (Anexo III); ou

VII - Preservação da fauna ou flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos III a VII, em decorrência de restrições ambientais, física, sociais



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

CEP 37576-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS
ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO – INCONFIDENTES-MG
PABX: (35) 3464-1000 – email: prefeitura@inconfidentes.mg.gov.br
CNPJ: 18.028.829/0001-68

ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários, devidamente comprovada em laudo emitido por entidade ou órgão competente (Anexo III).

Art. 23. Para efeito da base de cálculo do imposto na transmissão dos direitos a eles relativos, referente aos imóveis considerados como Sítio ou Chácaras de recreio serão considerados os valores por Hectares ou Unidade Padrão Fiscal Municipal – UPFM, constantes do Anexo III, do presente Decreto, parágrafo 3º deste Artigo e através da seguinte fórmula:

$$BC = VTN \times (VA \text{ ou } VH \text{ ou } VUPFM) \times FC \times 1,60$$

BC = Base de Cálculo

VTN = Valor da Terra Nua

VH = Valor Hectare

FC = Fator de correção

VUPFM = Valor Unidade Padrão Fiscal Municipal

§ 1º Entende-se, por sítio ou chácara de recreio: “cada um dos Lotes resultantes do parcelamento de um imóvel rural que perdeu sua capacidade produtiva, atendidas certas circunstâncias fáticas e condições legais e que passe a ter, por destino, o repouso de fins de semana, o lazer, enfim, dos seus proprietários”, logo, perdendo sua capacidade produtiva, seja para exploração agrícola, pecuária ou agroindustrial, independente de onde o imóvel esteja localizado, ele deixará de ser avaliado pelos parâmetros constantes do Artigo 22 deste Decreto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

CEP 37576-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS
ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO – INCONFIDENTES-MG
PABX: (35) 3464-1000 – email: prefeitura@inconfidentes.mg.gov.br
CNPJ: 18.028.829/0001-68

§2º O fato de existir no imóvel produção de caráter agrícola ou pecuária em proporção que não evidencie ser esta o principal meio de subsistência do proprietário ou possuidor, nem a vocação do imóvel, não constituirá motivo para afastamento da configuração do imóvel como Sítio ou Chácara de lazer, para os fins deste Decreto.

§ 3º Para a obtenção do valor do metro quadrado das edificações existentes serão obedecidas às mesmas condições estabelecidas para a avaliação estabelecidas nos artigos 18, 20 e 21 e anexo I, deste Decreto ou semelhantes.

Art. 24. Para efeito da base de cálculo do imposto sobre a transmissão da posse sobre imóveis de propriedade da União Federal serão obedecidas as mesmas condições estabelecidas nos Artigos 12, 18 e 20, Anexo I do presente Decreto e parágrafo Único deste Artigo.

Parágrafo Único: Serão considerados como fatores de redução para efeito de Avaliação, a Taxa de ocupação paga anualmente pelo posseiro e o valor do Laudêmio, recolhido sobre o valor venal atribuído pela União Federal, na ocorrência da transação onerosa, dentre outros fatores de sorte que se aplica para estes casos a seguinte fórmula:

$BC = VE + VT \times 0.60m$, onde:

I - BC = Base de Cálculo

II - VE = Valor da edificação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

CEP 37576-000 – ESTADO DE MINAS GERAIS
ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO – INCONFIDENTES-MG
PABX: (35) 3464-1000 – email: prefeitura@inconfidentes.mg.gov.br
CNPJ: 18.028.829/0001-68

Art. 25. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 1º de junho de 2019,

Prefeitura Municipal de Inconfidentes, 27 de maio de 2.019.



Décio Bonamichi
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

RUA ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO, INCONFIDENTES, MG,

CEP 37.576-000 - TELEFAX: (035) 3464 1015

ANEXO I

IMÓVEL URBANO

VALOR VENAL DO TERRENO = VALOR BÁSICO DO TERRENO X FATOR CORRETIVO DO TERRENO X FATOR DE VALORIZAÇÃO DO TERRENO

VALOR BÁSICO DO TERRENO = área do terreno em m² x categoria

CATEGORIA A	CATEGORIA B	CATEGORIA C	CATEGORIA D
115 UPFM	90 UPFM	60 UPFM	22 UPFM

FATOR CORRETIVO DO TERRENO = Topografia X Pedologia X Delimitação

Características que valorizam ou depreciam os imóveis, conforme fatores abaixo.

TOPOGRAFIA		PEDOLOGIA		DELIMITAÇÃO	
Plano	1,00	Firme	1,00	Cercado	0,98
Aclive	0,80	Semi-inundável	0,60	Murado	1,00
Declive	0,80	Inundável	0,30	Aberto	0,96

FATOR DE VALORIZAÇÃO DO TERRENO

SITUAÇÃO NA QUADRA

Uma frente	1,00
Duas frentes	1,20
Três frentes	1,30
Quatro frentes	1,40
Esquina	1,20
Encravado	0,70

GLEBA

acima de 5.000 à 7.500m ²	0,300
de 7.501 à 10.000 m ²	0,250
de 10.001 à 12.500 m ²	0,200
acima de 12.500 m ²	0,150

EDIFICAÇÃO URBANA

VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO URBANA = VALOR BÁSICO DA CONSTRUÇÃO X FATOR CORRETIVO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

VALOR BÁSICO DA EDIFICAÇÃO = área construída x valor do m² de construção (conforme tipo da edificação)

ps



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

RUA ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO, INCONFIDENTES, MG,

CEP 37.576-000 - TELEFAX: (035) 3464 1015

ANEXO I

O valor do m² de construção é equivalente a **155,00 UPFM**

TIPO DE EDIFICAÇÃO

Uso Comercial ou Residencial:

- Popular	0,60
- Baixo	0,70
- Médio	0,80
- Alto	0,90
- Luxo	1,00

Uso Industrial:

- Baixo	0,80
- Médio	0,90
- Alto	1,00

Galpão

- Baixo	0,80
- Médio	0,90
- Alto	1,00

CONSERVAÇÃO:

- Ótimo	1,20
- Bom	1,00
- Regular	0,80
- Má	0,60
- Péssima	0,40

VALOR VENAL DO IMÓVEL URBANO = VALOR DO TERRENO + VALOR DA EDIFICAÇÃO

PS



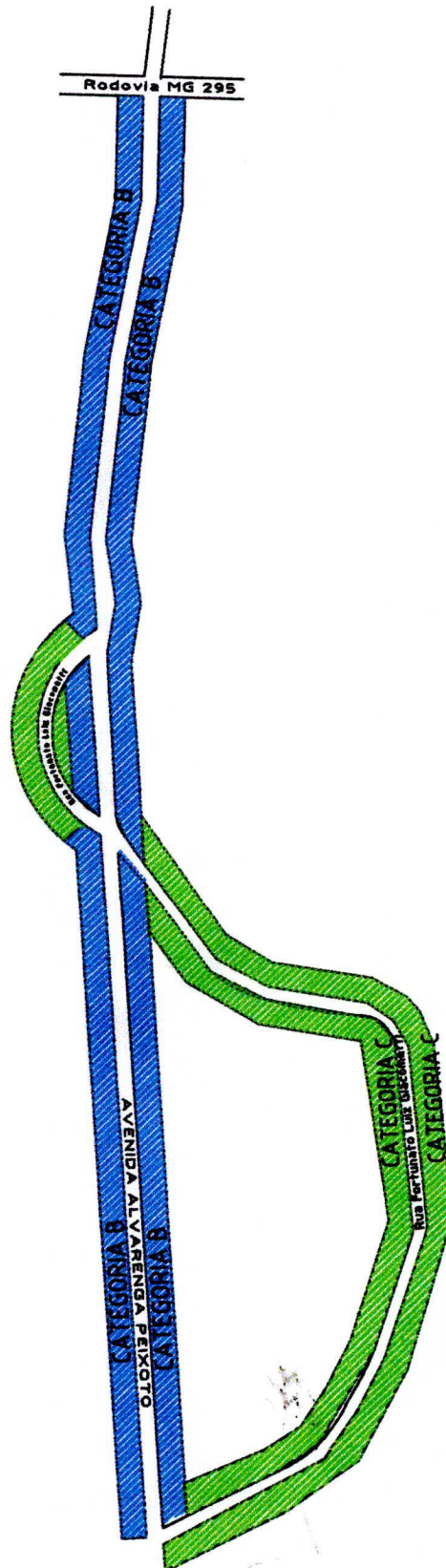
PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

RUA ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO, INCONFIDENTES, MG,

CEP 37.576-000 - TELEFAX: (0XX35) 3464 1000

ANEXO II

Bairro Monjolinho (Zona Urbana)



ps

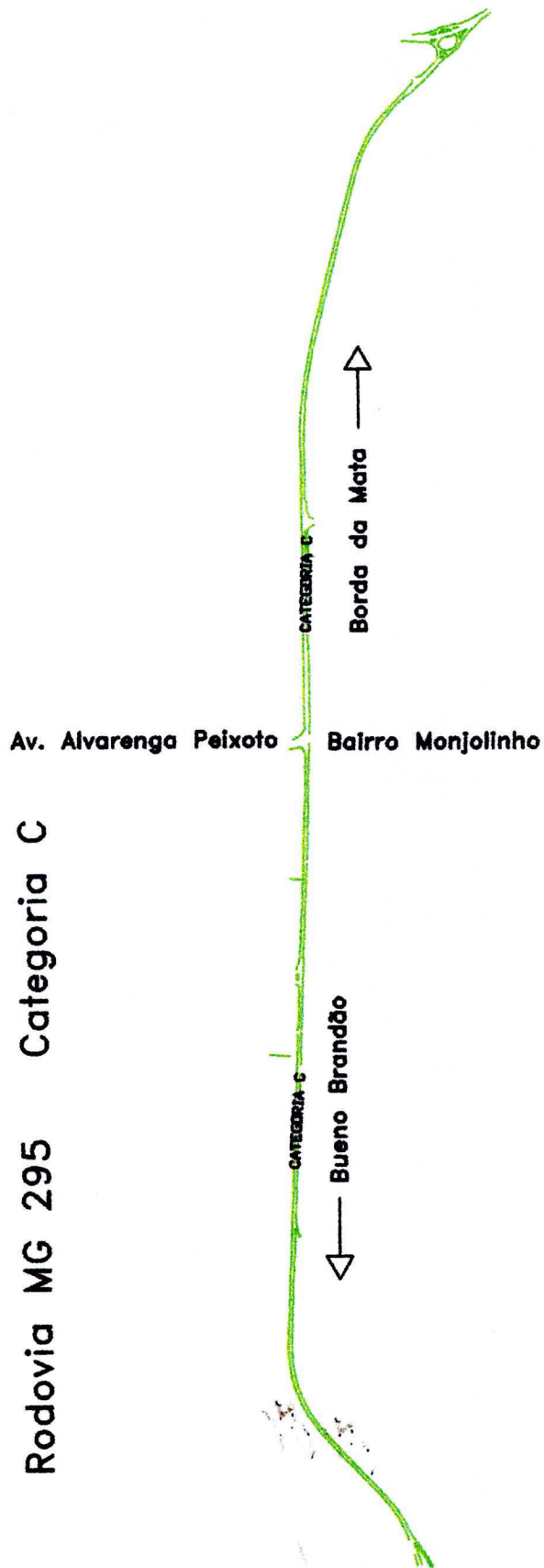


PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

RUA ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO, INCONFIDENTES, MG,

CEP 37.576-000 - TELEFAX: (0XX35) 3464 1000

ANEXO II



ps



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

RUA ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO, INCONFIDENTES, MG,

CEP 37.576-000 - TELEFAX: (035) 3464 1015

ANEXO III

IMÓVEL RURAL / SÍTIOS E CHACARAS DE RECREIO
VALOR VENAL DO TERRENO RURAL/SÍTIOS E CHÁCARAS DE RECREIO

Bairros	Distancia Centro da Cidade	Valor hectare	Valor UPFM	Valor Chacaras UPFM
		10.000 M ²	hectare	hectare
ALTO DA BOA VENTURA	18 km	R\$11.157,02	2.473,84	3.958,14
ALTO DO MOGI	18 km	R\$12.396,69	2.748,71	4.397,94
ANGU FRIO (ROMAS)	10 km	R\$14.876,03	3.298,46	5.277,54
BOA VENTURA	18 km	R\$12.396,69	2.748,71	4.397,94
BOA VISTA DA ADELAIDE	08 km	R\$15.289,26	3.390,08	5.424,13
BOA VISTA DOS GÓES (Fazen. Velha)	16 km	R\$12.396,69	2.748,71	4.397,94
BOA VISTA DOS FREITAS	15 km	R\$12.396,69	2.748,71	4.397,94
BOA VISTA DAS PITANGUIRAS	06 km	R\$16.115,70	3.573,33	5.717,33
BOM JARDIM	04 km	R\$17.355,37	3.848,20	6.157,12
BORGES	20 km	R\$11.157,02	2.473,84	3.958,14
CAMBUIZINHO	12 km	R\$15.289,26	3.390,08	5.424,13
CORREGO GRANDE	12 km	R\$14.049,59	3.115,21	4.984,34
CÓRREGO DA ONÇA	15 km	R\$12.396,69	2.748,71	4.397,94
CÓRREGO DO URUTU	15 km	R\$12.396,69	2.748,71	4.397,94
ESCRITÓRIO VELHO	05 km	R\$16.942,15	3.756,57	6.010,51
GRAMA	09 km	R\$15.289,26	3.390,08	5.424,13
MONJOLINHO	03 km	R\$17.355,37	3.848,20	6.157,12
MORRO ALTO	10 km	R\$12.809,92	2.840,34	4.544,54
PAREDES	18 km	R\$12.396,69	2.748,71	4.397,94
PAVOEIRO	05 km	R\$15.289,26	3.390,08	5.424,13
PESSEGUEIRO	14 km	R\$11.157,02	2.473,84	3.958,14
PINHALZINHO DOS GOIS	08 km	R\$16.528,93	3.664,95	5.863,92
PITANGA	05 km	R\$15.289,26	3.390,08	5.424,13
PORANTAVA	16 km	R\$12.396,69	2.748,71	4.397,94
POSSES	16 km	R\$12.396,69	2.748,71	4.397,94
ROMAS	10 km	R\$14.462,81	3.206,83	5.130,93
SANTA ISABEL	03 km	R\$18.595,04	4.123,07	6.596,91

FATORES DE AVALIAÇÃO/IMÓVEL RURAL / SÍTIOS E CHACARAS DE RECREIO

I – LAOURA-APTIDÃO BOA –	1,00
II- LOVOURA-APTIDÃO REGULAR-	0,95
III- LAVOURA-APTIDÃO RESTRITA-	0,90
IV-PASTAGEM PLANTADA-	0,85
V-SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL-	0,80
VI-PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA –	0,60

PS



PREFEITURA MUNICIPAL DE INCONFIDENTES

RUA ENGENHEIRO ÁLVARES MACIEL, 190, CENTRO, INCONFIDENTES, MG,

CEP 37.576-000 - TELEFAX: (035) 3464 1015

ANEXO III

FATOR CORRETIVO DO TERRENO = Topografia x Pedologia

TOPOGRAFIA

Plano	1,00
Aclive	0,95
Declive	0,85
Aclive acentuado	0,85
Declive acentuado	0,80
Irregular	0,88
Difícil aproveitamento	0,78

PEDOLOGIA

Firme	1,00
Semi-inundável	0,60
Inundável	0,50
Semi-alagado	0,40
Alagado	0,30

EDIFICAÇÃO

VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO = Valor Básico da edificação multiplicado pelo fator corretivo da Edificação

VALOR BÁSICO DA EDIFICAÇÃO = área da edificação m² em m² x valor do m² de construção

VALOR DO METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO E EQUIVALENTE A 155,00 UPFM

PS