



# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CEP 36-290-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

## LEI N.º. 687/2005

### ESTABELECE A PLANTA GENÉRICA DE VALORES E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS

A Câmara Municipal de Capela Nova, por seus representantes aprova, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º.** - A Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Capela Nova, para vigorar a partir de 1º. Janeiro de 2006, fica definida de acordo com o descrito, nos anexos de I a V, partes integrantes desta lei, valores estes definidos pela comissão nomeada de acordo com a Portaria nº 081/2005.

**Art. 2º.** - Esta lei entrará em vigor em 1º. de janeiro de 2006.

**Art. 3º.** - Revogam-se todas as disposições em contrário.

Capela Nova, 27 de dezembro de 2005.

  
**DJALMA DE CARVALHO MOREIRA JUNIOR**  
Prefeito Municipal



# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CEP 36-290-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

EXM<sup>o</sup>. Sr.  
Djalma de Carvalho Moreira Júnior  
DD. Prefeito Municipal  
Capela Nova - MG

De acordo com estudos elaborados pela comissão, instituída pela Portaria n.º. **081/2005** de 29/08/2005, apresentamos o resultado dos trabalhos desenvolvidos com vistas a elaboração da Planta Genérica de Valores (**PGV**), da zona urbana, e zonas de expansão urbana, do Município de Capela Nova.

Para tal, a equipe partiu de alguns pressupostos e se ateve, às recomendações legais editadas pela **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas), e uma metodologia de organização, que foi promovida pelo Ministério da Fazenda, através de um projeto que se denominou PROJETO (**CIATA**) Convênio de Incentivo ao Aperfeiçoamento Técnico Administrativo municipal, e ainda de posse de algumas obras como a de LUIS FERNANDO CHULIPA MULLER em **PLANTA DE VALORES GENÉRICOS**, avaliação coletiva de imóveis para fins tributários, da editora SAGRA - DC LUZZATTO.

Após conhecimento da Parte Legal, Conhecimento Técnico Específico, partimos para a análise das informações disponíveis, deparamos com planilhas e relatórios onde estão listados os proprietários e seus respectivos imóveis, sem que houvesse possibilidade de aferir as condições dos mesmos, onde tivemos que abandonar todas as fontes, por falta de matéria legal, ou mesmo uma regulamentação que definisse, sua formula ou metodologia aplicada.

## PARTINDO DO PONTO ZERO

Através do estudo do projeto de Lei Complementar (CTM) Código Tributário Municipal, que será enviado para apreciação do Legislativo, e um estudo também da regulamentação desta mesma matéria e ainda analisando a planta de referência cadastral, decidimos que seria adotado, a metodologia avaliatória aplicada, que pode ser aplicada segundo dois grupos de modelos distintos: os predeterminados e os probabilísticos ou inferenciais.

No modelo predeterminado, o roteiro para elaboração da planta de valores genéricos de terrenos, após a homogeneização da pesquisa de mercado, tem as seguintes etapas:

## ANEXO I

C O D	U R	S E R	T I P O	DENOMINAÇÃO	F/QUADRA	SERV. URBANOS 1 (SIM), 2 (NÃO)										V.VENAL	V.VENAL	
						PA VI MI EN TA CÃO	AR BO RI ZA CÃO	C. LI XO CÃO	I LU MI NA CÃO	G. PLU VI AIS	L. PÚ BLI CA	G. SAR GE TAS	R TE LE FO NE	R. ES GO TO				
43	1	43	RUA	ANTÔNIO FREIRE	10084-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	6500,00	18,06
					10104-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	6500,00	18,06
					10424-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	2	5000,00	13,89
					10448-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	2	5000,00	13,89	
42	1	42	RUA	JOSÉ EGÍDIO FERREIRA	10200-X	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	13000,00	36,11
					10274-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	13000,00	36,11
					10394-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	9000,00	25,00
					10400-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	9000,00	25,00
					10580-X	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	7000,00	19,44
41	1	41	RUA	CORONEL MOREIRA	10120-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	15000,00	41,67
					10380-X	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	15000,00	41,67
40	1	40	RUA	CANDIDO AUGUSTO	10022-X	1	2	1	1	2	1	1	1	1	2	2	6500,00	18,06
					10082-X	1	2	1	1	2	1	1	1	1	2	2	5500,00	15,28
39	1	39	RUA	LEONTINO G. BARBOSA	10082-E	1	2	2	1	2	1	1	1	1	2	2	4500,00	12,50
					10090-D	1	2	2	1	2	1	1	1	1	2	2	4500,00	12,50
					10140-D	1	2	2	1	2	1	1	1	1	2	2	3500,00	9,72
					10198-E	1	2	2	1	2	1	1	1	1	2	2	3500,00	9,72
					10246-X	1	2	2	1	2	1	1	1	1	2	2	3500,00	9,72
9	1	9	RUA	ANTÔNIO THEODORO GOMES	10184-X	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1	5000,00	13,89
7	1	7	RUA	LAFAIETE DE ALBUQUERQUE	10214-X	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1	5000,00	13,89
6	1	6	RUA	MARIA JOSÉ DE OLIVEIRA	10106-D	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1	5000,00	13,89
					10156-D	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1	5000,00	13,89
					10186-D	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1	5000,00	13,89
					10226-D	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1	5000,00	13,89
					10336-D	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1	5000,00	13,89
					10080-E	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1	5000,00	13,89
					10154-E	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1	5000,00	13,89
					10218-E	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1	5000,00	13,89
					10264-E	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1	5000,00	13,89
					10406-E	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1	5000,00	13,89
12	1	12	AVE	NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO	10080-D	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1	5000,00	13,89
					10176-D	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1	5000,00	13,89
					10248-D	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1	5000,00	13,89
					10344-D	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1	5000,00	13,89
					10260-E	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1	5000,00	13,89
					10350-E	2	2	2	1	2	1	2	2	2	1	1	5000,00	13,89

ANEXO I

C O D U	S E T O R	T I P O	DENOMINAÇÃO	F/QUADRA	SERV. URBANOS 1 (SIM), 2 (NÃO)										V/VENAL		
					PA VI MEN TA CÃO	AR BO RI ZA CÃO	C. LI XO	I LU MI NA CÃO	G. PLU VI AIS	L. PÚ BLI CA	G. SAR GE TAS	R. TE LE FO NE	R. ES GO TO	VALOR LOTE 360,00M2	VM2		
5	1	5	RUA ANTÔNIO GABRIEL DE OLIVEIR	10136-X	2	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	6500,00	18,06
				10074-X	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	8000,00	22,22
27	1	27	RUA PREFEITO ANISIO LOPES DE A	10080-D	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	19000,00	52,78
				10154-D	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	18000,00	50,00
				10090-E	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	19000,00	52,78
				10170-E	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	18000,00	50,00
18	1	18	RUA CÔNEGO JOSÉ A. HENRIQUES	10090-D	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	20000,00	55,56
				10206-D	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	19000,00	52,78
				10080-E	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	20000,00	55,56
				10210-E	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	19000,00	52,78
15	1	15	PÇA SANTO ANTÔNIO	10060-D	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	18000,00	50,00
				10094-D	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	18000,00	50,00
				10114-D	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	18000,00	50,00
				10138-D	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	18000,00	50,00
14	1	14	RUA CARANGOLA	10180-D	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	10000,00	27,78
				10205-D	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	9000,00	25,00
				10176-E	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	12000,00	33,33
				10216-E	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	10000,00	27,78
13	1	13	RUA LUIZ DE SOUZA DAMASCENO	10068-E	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	8000,00	22,22
				10076-D	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	8000,00	22,22
11	1	11	RUA RAIMUNDO NILO PEREIRA	10080-D	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	5000,00	13,89
				10202-D	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	5000,00	13,89
				10240-D	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	5000,00	13,89
				10096-E	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	5000,00	13,89
				10196-E	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	5000,00	13,89
				10244-E	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	5000,00	13,89
10	1	10	RUA ANTÔNIO DA COSTA CEZAR	10144-X	2	2	1	1	1	2	1	2	2	1	5000,00	13,89	
19	1	19	RUA SANTOS MONTEIRO	10054-X	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	15000,00	41,67	
37	1	37	RUA EMILIO DA COSTA	10146-E	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	11000,00	30,56	
				10142-D	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	11000,00	30,56	
31	1	31	RUA FONTE DA PEDRA	10054-E	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	6000,00	16,67	
				10130-E	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	5000,00	13,89	
				10070-D	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	6000,00	16,67	
				10150-D	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	5000,00	13,89	
				10110-E	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	3500,00	9,72	
53	1	53	ESC FONTE DA PEDRA	10150-E	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	3000,00	8,33	

## ANEXO I

C O D	U A	S E T O R	T I P O	DENOMINAÇÃO	FIGUADRA	SERV URBANOS (1(SIM), 2 (NÃO))											V.VENAL	V.M2	V.VENAL
						PA VI MEN TA CÃO	AR BO RI ZA CÃO	C. LI XO	I LU MI NA CÃO	G. PLU VI AIS	L. PÚ BLI CA	G. SAR GE TAS	R TE LE FO	R. ES GO TO					
					10102-D	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	3500,00	9,72	
					10148-D	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	3000,00	8,33	
30	1	30	RUA	PADRE DUARTE COTA	10036-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1000,00	30,56	
					10126-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1000,00	27,78	
					10240-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	8000,00	22,22	
					10120-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	13000,00	36,11	
					10142-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	12000,00	33,33	
					10244-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	10000,00	27,78	
25	1	25	RUA	PREFEITO ROMILDO GOMES	10040-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	17000,00	47,22	
					10330-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	15000,00	41,67	
					10044-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	17000,00	47,22	
					10340-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	15000,00	41,67	
29	1	29	RUA	PADRE RONDOLFO HENRIQUE	10070-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	18000,00	50,00	
					10136-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	15000,00	41,67	
					10090-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	18000,00	50,00	
					10150-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	15000,00	41,67	
26	1	26	RUA	LOPES DE ASSIS	10030-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	25000,00	69,44	
					10084-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	25000,00	69,44	
					10178-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	25000,00	69,44	
					10160-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	25000,00	69,44	
					10170-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	25000,00	69,44	
24	1	24	RUA	SENHORA DAS DORES	10020-D	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	30000,00	83,33	
					10222-D	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	30000,00	83,33	
					10342-D	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	30000,00	83,33	
					10442-D	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	30000,00	83,33	
					10506-D	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	30000,00	83,33	
28	1	28	RUA	DONA EMILIA DE ALBUQUERQU	10070-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	18000,00	50,00	
					10080-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	18000,00	50,00	
					10092-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	18000,00	50,00	
					10088-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	18000,00	50,00	
20	1	20	RUA	MANOEL AMANCIO BARBOSA	10074-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	13000,00	36,11	
					10156-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	18000,00	50,00	
					10064-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	13000,00	36,11	
					10150-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	18000,00	50,00	
21	1	21	RUA	BENTINHO DE PAIVA	10040-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	7000,00	19,44	
					10150-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	6000,00	16,67	

## ANEXO I

C O D U R	S E T O R	T I P O	DENOMINAÇÃO	F/QUADRA	SERV. URBANOS 1 (SIM), 2 (NÃO)										V.VENAL	V.VENAL	
					PA VI MEN TA CÃO	AR BO RI ZA CÃO	C. LI XO	I LU MI NA CÃO	G. PLU VI AIS	L. PÚ BLI CA	G. SAR GE TAS	R. TE LE FO NE	R. ES GO TO	VALOR LOTE 360,00M2			V.M2
				10054-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	7000,00	19,44
				10168-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	6000,00	16,67
17	17	PÇA	LOPES CANUTO	10040-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	12000,00	33,33	
				10080-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	12000,00	33,33	
16	16	RUA	PEREIRA NEVES	10202-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	14000,00	38,89	
				10214-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	14000,00	38,89	
44	44	RUA	PREF ROSEMAR DE ASSIS BAR	10134-E	2	2	2	1	2	1	2	2	1	2	5500,00	15,28	
				10140-D	2	2	2	1	2	1	2	1	2	2	5500,00	15,28	
				10284-E	2	2	2	1	2	1	2	1	2	2	5000,00	13,89	
				10300-D	2	2	2	1	2	1	2	1	2	2	5000,00	13,89	
45	45	RUA	VER. SEBASTIÃO R. DE OLIVEIR	10134-X	2	2	2	1	2	1	2	2	2	2	4000,00	11,11	
				10284-X	2	2	2	1	2	1	2	2	2	2	4000,00	11,11	
49	49	RUA	ANTÔNIO ALEXANDRE DA SILVA	10060-D	2	2	2	1	2	1	2	2	2	2	4000,00	11,11	
				10140-D	2	2	2	1	2	1	2	2	2	2	4000,00	11,11	
				10188-D	2	2	2	1	2	1	2	2	2	2	4000,00	11,11	
				10194-E	2	2	2	1	2	1	2	2	2	2	4000,00	11,11	
54	54	RUA	HENRIQUE MOREIRA DE SOUZ	10068-X	2	2	2	1	2	1	2	2	2	2	4000,00	11,11	
				10114-X	2	2	2	1	2	1	2	2	2	2	4000,00	11,11	
50	50	RUA	MORRO DOS MAIAS	10160-E	2	2	2	1	2	1	2	2	2	2	4000,00	11,11	
				10210-D	2	2	2	1	2	1	2	2	2	2	4000,00	11,11	
				10400-X	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	3500,00	9,72	
46	46	RUA	HILARIO DE SOUZA MOREIRA	10090-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	2	6500,00	18,06	
				10172-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	2	6500,00	18,06	
				10198-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	2	6000,00	16,67	
				10326-D	1	2	2	1	2	1	1	1	1	2	5000,00	13,89	
				10458-E	1	2	2	1	2	1	2	1	1	2	5000,00	13,89	
32	1	32	PÇA CORONEL JOSÉ ALEXANDRE	10054-D	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	18000,00	50,00	
				10074-D	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	18000,00	50,00	
				10114-D	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	18000,00	50,00	
				10154-D	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	18000,00	50,00	
				10214-D	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	18000,00	50,00	
				10214-D	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	16000,00	44,44	
38	1	38	RUA DO MADEIRA	10244-E	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	16000,00	44,44	
				10110-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	18000,00	50,00	
22	1	22	RUA VIGARIO FERREIRA	10206-E	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	18000,00	50,00	
				10234-D	1	2	1	1	2	1	1	1	1	1	17000,00	47,22	

C O D	U A	S E T O R	T I P O	DENOMINAÇÃO	FIGUADRA	SERV. URBANOS (1(SIM), 2 (NÃO))												VALOR LOTE 360,00M2	V.M2
						P A V I M E N T A C A O	A R B O R I Z A C A O	C. L I X O	I L U M I N A C A O	G. P L U V I A S	L. P U B L I C A S	G. S A R T A S	R. T E L E F O N O	R. E S G O T O	V.VENAL	V.VENAL			
																	1		
					10366-E	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17000,00	47,22	
					10334-D	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8000,00	22,22	
					10424-D	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	7000,00	19,44	
					10466-E	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	7000,00	19,44	
					10634-D	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	7000,00	19,44	
					10794-D	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	6000,00	16,67	
					10806-E	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	5000,00	13,89	
					10994-D	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	4000,00	11,11	
					11086-E	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	4000,00	11,11	
					10130-X	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	15000,00	41,67	
					10070-D	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	17000,00	47,22	
					10130-D	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	17000,00	47,22	
					10190-D	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	17000,00	47,22	
					10100-E	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	15000,00	41,67	
					10110-D	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	15000,00	41,67	
					10066-E	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	13000,00	36,11	
					10056-D	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	13000,00	36,11	
					10098-E	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	18000,00	50,00	
					10284-E	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	18000,00	50,00	
					10498-E	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	17000,00	47,22	
					10340-D	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	18000,00	50,00	
					10424-D	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	18000,00	50,00	
					10492-D	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	17000,00	47,22	
					10074-D	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	17000,00	47,22	
					10124-D	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	17000,00	47,22	
					10210-D	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	17000,00	47,22	
					10138-X	1	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	10000,00	27,78	
					10222-D	2	2	1	1	1	2	1	1	1	2	2	8000,00	22,22	
					10204-D	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	15000,00	41,67	
					10374-D	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	14000,00	38,89	
					10544-D	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	11000,00	30,56	
					10714-D	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	10000,00	27,78	
					10900-D	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	13000,00	36,11	
					10200-E	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	15000,00	41,67	
					10374-E	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	15000,00	41,67	
					10548-E	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	13000,00	36,11	







# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CEP 36-290-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

## PLOTAGEM DOS VALORES UNITÁRIOS E PÓLOS DE VALORIZAÇÃO

Os valores unitários pesquisados, após serem homogeneizados, são plotados preliminarmente na face de quadra correspondente a sua localização zona e ou setor, onde esta face receberá uma codificação, e o mesmo ocorrendo também com o respectivo logradouro, que virá acompanhado de seus respectivos serviços urbanos.

**Trabalho de campo** - Após a definição anterior, partimos para a identificação e batimento de cada face de quadra, pesquisando os valores praticados de mercado, e também através de informações das transações via cartórios e até mesmo das guias de ITBI que deram entrada na Prefeitura, de onde chegaremos ao valor unitário de **m<sup>2</sup>** de terreno, que ficará assim como se segue em seus anexos I,II,III,IV e V:

### ANEXO I

DA ELABORAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV)  
CÓDIGO DE LOGRADOURO E FACES DE QUADRAS, SERVIÇOS URBANOS E SEUS  
RESPECTIVOS VM<sup>2</sup> DE TERRENO

### ANEXO II

DA ELABORAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV)  
TABELA DE VALORES DE M<sup>2</sup> DE CONSTRUÇÃO SEGUNDO O TIPO

CÓDIGO	TIPO	VALOR DE M <sup>2</sup> EM REAIS
01	CASA	250,00
02	APARTAMENTO	300,00
03	LOJA	280,00
04	GALPÃO	250,00
05	TELHEIRO	80,00
05	ESPECIAL	350,00



# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CEP 36-290-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

## ANEXO III

DA ELABORAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV)  
PRODUTO DOS COEFICIENTES ATRIBUÍDOS AOS FATOARES CORRETIVOS DE  
TERRENO PARA :  
FATORES CORRETIVOS CONSTANTES EM REGULAMENTO DO C.T.M.

SITUAÇÃO		GLEBA		TOPOGRAFIA		PEDOLOGIA	
1 FRENTE	1,00	1001 A 5000	0,20	PLANO	1,20	FIRME	1,00
+ 1 FRENTE	1,10	DE 5001 A 10000	0,30	ACLIVE	1,10	ALAGADO	0,40
ENCRAVADO	0,50	DE 10001 A 50000	0,40	DECLIVE	1,00	INUNDAVEL	0,70
VILA	0,70	ACIMA DE 500001	0,50	IRREGULAR	0,70	MISTO	0,60

## ANEXO IV

DA PLANTA DE VALORES GENÉRICO (PGV)  
DOS FATORES CORRETIVOS DA CONSTRUÇÃO

**FCC - ALINHAMENTO:** grau atribuído à unidade construída, considerando-se o posicionamento da fachada principal desta com relação à testada principal do lote:

### ALINHAMENTO

### COEFICIENTE

ALINHADA  
RECUADA

0,90  
1,00

**FCC - LOCALIZAÇÃO:** grau atribuído à unidade construída, considerando-se sua localização dentro do lote em função da profundidade deste, tomando-se como referência testada principal:

### SITUAÇÃO

### COEFICIENTE

FRENTE  
FUNDOS

1,00  
0,70



# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CEP 36-290-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

**POSICIONAMENTO:** grau atribuído à unidade construída, considerando-se sua posição em relação aos lados do lote ou de outra unidade construída no mesmo lote:

<u>POSICIONAMENTO</u>	<u>COEFICIENTE</u>
ISOLADA	1,10
CONJUGADA	0,90
GEMINADA	0,80
SUPERPOSTA	0,70
SUBSOLO	0,50
SOBRELOJA	0,60

**FCC - CONSERVAÇÃO:** grau atribuído à unidade construída considerando-se seu estado geral de conservação:

<u>CONSERVAÇÃO</u>	<u>COEFICIENTE</u>
NOVA/OTIMA	1,10
BOM	0,90
REGULAR	0,50
MAU	0,30

## ANEXO V DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES SEGUNDA A CATEGORIA DA UNIDADE CONSTRUÍDA

- A apuração da **CATEGORIA** (CAT) da unidade construída, será efetuada pela atribuição de quantidades de pontos ou pesos a cada item componente do quadro de avaliação tomados conforme o tipo de construção, e de acordo com a seguinte tabela:

ESTRUTURA	CASA	APTO	LOJA	GALPÃO	TEL	ESPECIAL
alvenaria	10	10	10	10	10	10
madeira	15	15	15	15	15	15
metálica	18	18	18	18	18	18
concreto	20	20	20	20	20	20



# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CEP 36-290-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

COBERTURA	CASA	APTO	LOJA	GALPÃO	TEL	ESPECIAL
Telha/barro	12	12	12	12	12	12
cimen/amianto	10	10	10	10	10	10
alumínio	08	08	08	08	08	08
laje	18	18	18	18	18	18
palha	05	05	05	05	05	05
madeira	15	15	15	15	15	15
especial	20	20	20	20	20	20

PAREDES	CASA	APTO	LOJA	GALPÃO	TEL	ESPECIAL
inexistente	--	--	--	--	--	--
alvenaria	15	15	15	15	--	15
madeira	10	10	10	10	--	10
taipa	05	05	05	05	--	05
chapa/zinco	08	08	08	08	--	08
especial	20	20	20	20	--	20

FORRO	CASA	APTO	LOJA	GALPÃO	TEL	ESPECIAL
inexistente	00	00	00	00	00	00
madeira	18	18	18	18	18	18
estruque	15	15	15	15	15	15
laje	20	20	20	20	20	20
chapas	10	10	10	10	10	10
especial	25	25	25	25	25	25

REV. FACH.	CASA	APTO	LOJA	GALPÃO	TEL	ESPECIAL
inexistente	00	00	00	00	00	00
reboco	08	08	08	08	00	08
pintura	10	10	10	10	00	10
cerâmico	15	15	15	15	00	15
especial	20	20	20	20	00	20

SANITARIOS	CASA	APTO	LOJA	GALPÃO	TEL	ESPECIAL
sem	00	00	00	00	00	00
externo	05	05	05	05	05	05
interno simp.	08	08	08	08	08	08
mais que um	10	10	10	10	10	10
intern.compl.	15	15	15	15	15	15



# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CEP 36-290-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

ACAB. INTERNO	CASA	APTO	LOJA	GALPÃO	TEL	ESPECIAL
inexistente	00	00	00	00	00	00
simples	05	05	05	05	05	05
médio	10	10	10	10	10	10
bom	15	15	15	15	15	15

PISO	CASA	APTO	LOJA	GALPÃO	TEL	ESPECIAL
terra bati.	00	00	00	00	00	00
cimento	10	10	10	10	10	10
cer.mosaico	15	15	15	15	15	15
tábuas	18	18	18	18	18	18
taco	20	20	20	20	20	20
mat/plástico	08	08	08	08	08	08
especial	25	25	25	25	25	25

- Constituem instrumento para a apuração da base de cálculo do imposto:

I) Os elementos contidos no cadastro imobiliário fiscal da prefeitura, e/ou outros levantados em campo, que possibilitem a caracterização do imóvel urbano;

II) as informações coligidas pela comissão Municipal de valores, atualizadas anualmente através de Planta Genérica de Valores (PGV);

III) as fórmulas de cálculo e seus componentes, conforme descrito em regulamento.

## SUJESTÕES PARA MANUTENÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES

- A inscrição no Cadastro Imobiliário é obrigatória, devendo ser requerida separadamente para cada Unidade Imobiliária Urbana - mesmo que situadas num único lote - da qual o contribuinte seja proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título, inclusive nos casos de imóveis beneficiados por imunidade ou isenção;

- para efeitos de cadastramento, entende-se por LOTE, indistintamente, à área da quadra abrangida pelo imóvel seja este vago/baldio ou construído, parcial ou totalmente;

- da mesma forma, entende-se por UNIDADE IMOBILIARIA num lote edificado, a cada parcela da edificação que possua utilização residencial ou econômica autônoma em relação ao todo construído; o lote sem construções será qualificado como detentor de uma única Unidade imobiliária.



# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CEP 36-290-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

- Para efeito de caracterização da Unidade Imobiliária, será considerada a situação de fato do bem imóvel e não a descrição contida no respectivo título de propriedade.

- O Cadastro Imobiliário Fiscal, sem prejuízo de outros elementos obtidos em ficha cadastral individualizada para cada imóvel urbano inscrito, por material cartográfico de referência/controle/apoio, e com a informatização eletrônica de seus arquivos e rotinas.

- O contribuinte promoverá a inscrição no Cadastro Imobiliário Fiscal, sempre que se constitua uma Unidade Imobiliária pela concessão de HABITE-SE, tratando-se de construção, ou por agrupamento ou desmembramento no caso de terreno;

- na ocorrência de modificações na Unidade Imobiliária, deverá o contribuinte informá-las à Prefeitura para efeito de alteração cadastral;

- a inscrição cadastral será efetuada no formulário próprio . em prazo não superior a vinte (20) dias contado a partir da formação da Unidade Imobiliária, ou, quando for o caso, na convocação por edital ou por despacho publicado no órgão de divulgação da Prefeitura;

- as alterações cadastrais serão procedidas em formulário apropriado, no prazo de vinte (20) dias contados da data da ocorrência da modificação, inclusive nos casos de:

a) aquisição da propriedade, domínio útil ou posse de bem imóvel;

b) conclusão de construção, no todo ou em parte, observadas as condições para uso ou habitação;

- a Administração poderá promover, de ofício, inscrições e alterações cadastrais, sem prejuízo da aplicação de penalidades por não terem sido efetuadas pelo contribuinte, ou por apresentarem erros, omissões ou falsidades;

- ficam os loteadores obrigados a fornecer à Prefeitura, mensalmente, a relação nominal e de endereços dos compradores, ou promitentes compradores, dos lotes negociados em primeira mão.



# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CEP 36-290-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

- Serão objetos de única inscrição cadastral:

I) - a gleba de terra bruta desprovida de melhoramentos, desde que não haja loteamento aprovado pela Prefeitura;

II) - a quadra indivisa de áreas arruadas.

**OBS:** Tais considerações se fazem necessárias, para que os valores apurados nesta planta de valores, não se deteriores em decorrência da falta de manutenção e atualização do setor geral, onde gere a fiscalização, tributação e cadastros, imobiliário e sócio econômico, mesmo que isto demande uma reestruturação física e na reciclagem e capacitação dos envolvidos.

- **O lançamento e a arrecadação do IPTU** deverá ser feito através do Documento de Arrecadação Municipal (**DAM**), no qual estarão indicados, entre outros elementos, os dados necessários à perfeita identificação do imóvel, do contribuinte e do tributo com seus elementos constitutivos.



# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CEP 36-290-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

ALÍQUOTA QUE SERÁ USADA PARA A GERAÇÃO DO VALOR DO IPTU

## ANEXO I

(a que se refere o art. 8 e art. 14 da Lei Complementar n.º .01/93.)

### Alíquotas (%) do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano

Imóveis Situados no Território do Município, Sujeitos ao IPTU:

IMÓVEL	PREDIAL OU TERRITORIAL
Com muro com passeio	0,08%
Com muro sem passeio	0,12%
Com passeio sem muro	0,16%
Sem muro sem e passeio e lote vago	0,20%

1 - As alíquotas serão aplicadas sobre o valor venal dos imóveis.

2 - O padrão das edificações será determinado em função das características físicas de cada uma, constantes do Cadastro Imobiliário Tributário, por ocasião do lançamento.

3 - A localização será definida na lei que delimitar a zona urbana, para efeitos tributários.

4 - Os imóveis edificados de utilização mista serão classificados como não residenciais.

5 - As alíquotas, serão reduzidas automaticamente, a partir do momento em que os referidos imóveis, tiverem os serviços de Muro e Passeio executados e comunicado ao setor tributário.

## GLEBA

A caracterização de um terreno urbano como gleba, de acordo com o Art. 49, classificará o FCT de SITUAÇÃO do imóvel, que terá um fator redutor de acordo com o previsto no § 3º do artigo supra citado e conforme regulamento.





# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CEP 36-290-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

ÁREA DA GLEBA EM M <sup>2</sup>	FATOR DE REDUÇÃO
De 1001 a 5.000,00 m <sup>2</sup>	0,20
De 5001 a 10.000,00 m <sup>2</sup>	0,30
De 10.001 a 50.000,00 m <sup>2</sup>	0,40
Acima de 50.000,00 m <sup>2</sup>	0,50

## TAXA DE SERVIÇOS URBANOS

(a que se refere o art. 93 da Lei Complementar n.º ...001/93 ) por metro linear de testada do lote.

Para imóveis residenciais e comerciais( por metro linear de testada)

### UFM (Unidade Fiscal Municipal)

- a - Conservação de Calçamento - 0,08 % da UFM
- b - Coleta de Lixo - 0,08 % da UFM
- c - Rede de Esgoto - 0,08 % da UFM
- d - Limpeza Pública - 0,08 % da UFM

## DA MULTA

(a que se refere o art. 154 da Lei Complementar n.º ...001/93 )

I - 6% (seis por cento), sobre o tributo a falta de pagamento dos débitos fiscais até a data de seu vencimento.

## DOS JUROS

(a que se refere o art. 169 da Lei Complementar n.º ...001/93 )

I - Os débitos não pagos até a data do vencimento sujeitará o contribuinte a pagamento de juros de 1% ao mês e a aplicação de correção monetária efetivada com a aplicação dos coeficientes utilizados pelo Governo Federal , inscrevendo se o crédito da Fazenda Municipal, no exercício seguinte como **DIVIDA ATIVA**.



# MUNICÍPIO DE CAPELA NOVA

CEP 36-290-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Para pagamento do IPTU à vista até a data do vencimento, será dado desconto de 20%, sobre o valor do IPTU, o Contribuinte poderá optar por pagar em 02 parcelas sem juros. Com a primeira vencendo na data do vencimento e a segunda 30 dias após.

Capela Nova 09 de novembro de 2005

  
\_\_\_\_\_  
PREFEITO MUNICIPAL

## MEMBROS DA COMISSÃO:

1. Jose Manoel de Rodrigues
2. Antonio Galdo de Vici
3. Jose Antunes da Silva