



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUIRICEMA

CEP 36525-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI COMPLEMENTAR N.º 281/98

INSTITUI A METODOLOGIA DE CÁLCULO DOS VALORES VENAIIS IMOBILIÁRIOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Guiricema, por seus vereadores, aprovou e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - O valor venal do imóvel é o seu valor de mercado, obtido pela soma do valor do terreno, ou valor do imóvel por natureza, ao valor da edificação, quando houver.

§ 1º - Valor do terreno é aquele determinado pelo produto da multiplicação entre o Valor do Metro Quadrado de Terreno (VM^T) pela área do terreno por sua fração ideal (FI).

§ 2º - Valor da edificação é aquele determinado pelo produto da multiplicação entre o Valor do Metro Quadrado de Edificação (VM^E) pela área edificada, considerando-se, ainda, o valor referente às edificações adjacentes ou secundárias.

Art. 2º - O valor venal do imóvel por natureza, ou valor venal do terreno, constará do cadastro e será apurado observando-se o Valor Base do Metro Quadrado do Terreno (VBT) ora fixado, para fins de parâmetro, no equivalente a 250 (Duzentos e cinquenta) UFIRs.

Parágrafo Único. - O valor do Metro Quadrado de Terreno (VM^T) será obtido através da multiplicação do Valor Base do Metro Quadrado de Terreno (VBT) pelo Fator Corretivo do Terreno (FCT) pelo Fator de Valorização do Imóvel (FVI), onde:

I - Valor Base do Metro Quadrado de Terreno (VBT) é aquele fixado na forma do "caput" deste artigo.

II - Fator Corretivo do Terreno (FCT), determinado de acordo com as particularidades do terreno que interferem em seu valor, de conformidade com o Anexo I desta Lei; e

III - Fator de Valorização do Imóvel (FVI) é aquele obtido na forma do Anexo IV desta Lei.

Art. 3º - O Executivo Municipal deverá expedir regulamento à presente lei, objetivando o estabelecimento da Planta Geral de Valores, quando deverão ser observados os seguintes elementos:

I - Os equipamentos urbanos existentes nos logradouros;

II - Os preços de terrenos próximos, verificados em operações de compra e venda;

III - A forma, as dimensões, os acidentes naturais, o aproveitamento e outras características do terreno;

IV - Faixa de Valorização do Imóvel correspondente ao logradouro, quarteirão ou zona em que o mesmo estiver situado;

V - Os serviços públicos e de utilidade pública existentes na via ou logradouro público;

Parágrafo Único. O regulamento de que trata o "caput" deste artigo, considerando os elementos elencados em seus incisos, poderá estabelecer valores inferiores ao estabelecido no art. 2º desta Lei para cada rua, praça, avenida ou outro logradouro público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUIRICEMA

CEP 36525-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 4º - O valor venal do imóvel por acessão física, ou Valor da Edificação, constará do cadastro e será apurado observando-se o Valor Base do Metro Quadrado de Edificação (VBE) ora fixado, para fins de parâmetro, no equivalente a 500 (quinhentas) UFIRs.

§ 1º - O valor do Metro Quadrado de Edificação (VM^E) será obtido através da multiplicação do Valor Base do Metro Quadrado de Edificação (VBE) pelo Fator Corretivo da Edificação (FCE) pelo Fator de Valorização do Imóvel (FVI), onde:

I - Valor Base do Metro Quadrado de Edificação (VBE) é aquele fixado na forma do "caput" deste artigo.

II - Fator Corretivo da Edificação (FCE), determinado de acordo com as particularidades da edificação que interferem em seu valor, de conformidade com o Anexo II desta Lei; e

III - Fator de Valorização do Imóvel (FVI) é aquele obtido na forma do Anexo IV desta Lei.

§ 2º - No cálculo do Valor do Metro Quadrado de Edificação (VM^T), deverão ser excluídos os valores referentes aos bens móveis mantidos no imóvel, em caráter permanente ou temporário, para efeito de utilização, exploração ou embelezamento do imóvel, ou ainda, por mera comodidade.

§ 3º - O Executivo deverá expedir regulamento à presente Lei, onde determine o Valor Base do Metro Quadrado de Edificação (VBE), em razão das regiões urbanas delimitadas em referido regulamento, não podendo o valor, em hipótese alguma, ultrapassar ao estabelecido no "caput" deste artigo.

§ 4º - As áreas adjacentes ou secundárias à edificação principal terão seu valor apurado observando-se o disposto no anexo III desta Lei.

Art. 5º - O contribuinte inconformado com os valores venais atribuídos ao seu imóvel, poderá apresentar impugnação, sem efeito suspensivo, no prazo e forma aplicáveis ao processo administrativo.

Parágrafo Único. Para fins de impugnação prevista no "caput" deste artigo, o prazo será contado da data de publicação do edital de lançamento do imposto.

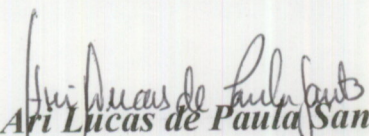
Art. 6º - A fração ideal (FI) do terreno corresponderá ao quociente obtido pela divisão da área edificada da unidade imobiliária pelo somatório de todas as áreas edificadas referentes às unidades que ocupam o mesmo terreno por natureza.

Art. 7º - Os valores venais de que trata esta Lei, passam a vigorar a partir do dia 01 de janeiro de 1999, ficando sujeitos às atualizações monetárias na forma da Lei.

Art. 8º - Ficam revogadas as disposições em contrario.

Art. 9º - Esta Lei entra em vigor na data de sua Publicação.

Guiricema, 30 de Dezembro de 1998


Ari Lucas de Paula Santos
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUIRICEMA

CEP 36525-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO II

ESTABELECE A FORMA DE SE APURAR O FCE – FATORES CORRETIVOS DA EDIFICAÇÃO

O FCE – Fator Corretivo da Edificação é aplicado na apuração do valor venal do imóvel por acessão física na forma deste código, buscando-se ajustar os valores às especificidades edilícias de cada área edificada, a partir dos materiais empregados na sua construção, das suas características físicas e considera:

1 – A porcentagem do custo (PC) de cada característica na construção de uma edificação padrão do Município, na forma abaixo:

CARACTERÍSTICAS	TIPOS DE CONSTRUÇÃO E PERCENTUAL DE CUSTO					
	CASA	APARTAMENTO	SALA	LOJA	GALPÃO	TELHEIRO
FACHADA	04.00%	06.00%	06.00%	06.00%	04.00%	00.00%
ESQUADRIAS PORTAS	05.50%	05.00%	05.00%	05.00%	03.50%	00.00%
REVESTIMENTO EXTERNO	03.00%	05.00%	05.00%	05.00%	02.00%	00.00%
ESQUADRIAS JANELAS	05.50%	05.00%	05.00%	05.00%	03.50%	00.00%
COBERTURA	08.00%	02.50%	02.50%	02.50%	14.00%	43.00%
FORRO	04.00%	02.50%	02.50%	02.50%	01.00%	00.00%
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	07.00%	08.00%	08.00%	08.00%	08.00%	09.00%
PAREDES	18.00%	08.00%	08.00%	08.00%	07.00%	00.00%
PISO	08.00%	08.00%	08.00%	08.00%	08.00%	11.00%
ESTRUTURA	12.00%	26.00%	26.00%	26.00%	36.00%	37.00%
REVESTIMENTO INTERNO	15.00%	14.00%	14.00%	14.00%	09.00%	00.00%
INSTALAÇÃO SANITÁRIA	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	04.00%	00.00%

2 – O custo relativo dos materiais (CRM) de construção referentes à característica dominante por tipo de construção, na forma abaixo:

FACHADA - CRM	CASA	APARTAMENTO	SALA	LOJA	GALPÃO	TELHEIRO
REVEST. ESPECIAL	3.60	1.00	1.00	1.00	3.00	0.00
MADEIRA	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	0.00
CERAMICA	2.80	0.75	0.75	0.75	2.50	0.00
MISTA A	2.80	0.80	0.80	0.80	2.50	0.00
PEDRAS	2.50	0.70	0.70	0.70	2.50	0.00
FUGE	2.50	0.70	0.70	0.70	2.40	0.00
TINTA OLEO	1.30	0.65	0.65	0.65	1.30	0.00
LATEX	1.00	0.55	1.15	1.15	0.15	0.00
MISTA B	1.00	0.65	0.65	0.65	1.10	0.00
CONCR. APARENTE	0.80	0.06	0.06	0.06	0.20	0.00
REBOCO	0.80	0.28	0.28	0.28	1.00	0.00
CAIACAO	0.80	0.28	0.28	0.28	1.10	0.00
CHAPISCO	0.32	0.10	0.10	0.10	0.22	0.00
SEM INEXISTENTE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Guiricema, 30 de Dezembro de 1998

Ari Lucas de Paula Santos
Ari Lucas de Paula Santos



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUIRICEMA

CEP 36525-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO I

ESTABELECE A FORMA DE SE APURAR O FCT – FATORES CORRETIVOS DO TERRENO

Na apuração do valor venal do imóvel por natureza, serão aplicados os Fatores Corretivos do Terreno – FCT de modo a ajustar o seu valor, considerando-se às características topográficas, pedológicas, de delimitação e outras que auxiliem a sua avaliação, de acordo com a condição que cada unidade se enquadrar na forma abaixo:

I. TOPOGRAFIA – FTO

Plano	1,00
Aclive	0,95
Declive	0,90
Aclive acentuado	0,85
Declive acentuado	0,80
Irregular	0,88
Difícil aproveitamento	0,78

II. PEDOLOGIA – FPE

Firme	1,00
Alagado	0,60
Inundável	0,70
Combinado	0,65

III. DELIMITAÇÃO – FDE

Cercado	0,98
Murado	1,00
Aberto	0,96

O FCT – Fator Corretivo do Terreno é apurado pela multiplicação do Fator Topografia, vezes o Fator Pedologia e vezes o Fator Delimitação, conforme a seguinte fórmula:

$$FCT = FTO \times FPE \times FDE$$

Guiricema, 30 de Dezembro de 1998

Ari Lucas de Paula Santos
Ari Lucas de Paula Santos
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUIRICEMA

CEP 36525-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

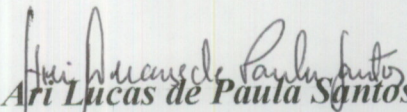
(Continuação Anexo II)

ESQUADRIAS PORTAS - CRM	CASA	APART AMENT O	SALA	LOJA	GALPÃ O	TELHEIRO
ESPECIAL	1.15	1.37	1.37	1.37	1.37	0.00
MISTA A	1.15	1.20	1.20	1.20	1.25	0.00
MADEIRA	1.00	1.25	1.25	1.25	1.25	0.00
MISTA B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
METALICA	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
SEM INEXISTENTE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

REVESTIMENTO EXTERNO - CRM	CASA	APART AMENT O	SALA	LOJA	GALPÃ O	TELHEIRO
REVEST. ESPECIAL	3.60	1.00	1.00	1.00	3.00	0.00
MADEIRA	3.00	0.98	0.98	0.98	2.60	0.00
CERAMICA	2.80	0.75	0.75	0.75	2.50	0.00
MISTA A	2.80	0.75	0.75	0.75	2.50	0.00
PEDRAS	2.50	0.65	0.65	0.65	2.50	0.00
FUGE	2.50	0.65	0.65	0.65	2.40	0.00
TINTA OLEO	1.30	0.95	0.95	0.95	2.40	0.00
LATEX	1.00	1.00	1.00	1.00	1.15	0.00
MISTA B	1.00	0.90	0.90	0.90	1.30	0.00
CONCR. APARENTE	0.80	0.50	0.50	0.50	0.20	0.00
REBOCO	0.80	0.55	0.55	0.55	1.00	0.00
CAIACAO	0.80	0.50	0.50	0.50	1.10	0.00
CHAPISCO	0.32	0.40	0.40	0.40	0.22	0.00
SEM INEXISTENTE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

ESQUADRIAS JANELAS - CRM	CASA	APART AMENT O	SALA	LOJA	GALPÃ O	TELHEIRO
ESPECIAL	1.15	1.37	1.37	1.37	1.37	0.00
MISTA A	1.15	1.20	1.20	1.20	1.25	0.00
MADEIRA	1.00	1.25	1.25	1.25	1.25	0.00
MISTA B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
METALICA	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
SEM INEXISTENTE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Guiricema, 30 de Dezembro de 1998


Ari Lucas de Paula Santos
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUIRICEMA

CEP 36525-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

(Continuação Anexo II)

COBERTURA CRM	CASA	APARTAMENT	SALA	LOJA	GALPÃO	TELHEIRO
BARRO CERAMICO	1.00	1.25	1.25	1.25	1.17	1.17
METALICA	0.86	1.06	1.06	1.06	1.00	1.00
AMIANTO	0.80	1.00	1.00	1.00	0.94	0.94
LAJE	0.45	0.50	0.50	0.50	0.47	0.47
MAT. RECICLAVEL	0.10	0.10	0.10	0.10	0.30	0.15

FORRO - CRM	CASA	APARTAMENT	SALA	LOJA	GALPÃO	TELHEIRO
ESPECIAL	1.30	1.00	1.00	1.00	2.00	0.00
MADEIRA	1.15	1.10	1.10	1.10	1.00	0.00
LAJE	1.00	0.91	0.91	0.91	1.40	0.00
ESTEIRA	0.30	0.20	0.20	0.20	0.10	0.00
SEM INEXISTENTE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

INSTALAÇÃO ELÉTRICA - CRM	CASA	APARTAMENT	SALA	LOJA	GALPÃO	TELHEIRO
EMBUTIDA	1.00	1.00	1.00	1.00	1.15	1.15
SEMI EMBUTIDA	0.90	0.85	0.85	0.85	0.90	1.08
APARENTE	0.75	0.75	0.75	0.75	1.00	1.00
SEM INEXISTENTE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

PAREDES DA EDIFICAÇÃO CRM	CASA	APARTAMENT	SALA	LOJA	GALPÃO	TELHEIRO
ALVENAR./TIJOLO	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
ADOBE/TAIPA	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.00
PEDRA	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.00
MADEIRA	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	0.00

Guiricema, 30 de Dezembro de 1998

Ari Lucas de Paula Santos
Ari Lucas de Paula Santos
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUIRICEMA

CEP 36525-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

(Continuação Anexo II)

PISO - CRM	CASA	APARTAMENT O	SALA	LOJA	GALPÃO	TELHEIRO
ESPECIAL	1.40	1.40	1.40	1.40	2.80	3.00
TABUA CORRIDA	1.15	1.15	1.15	1.15	2.50	2.90
MISTA A	1.15	1.10	1.10	1.10	2.50	2.75
CERAMICA	1.10	1.10	1.10	1.10	2.75	2.75
PEDRA COMUM	1.10	1.10	1.10	1.10	2.75	2.75
TABUA COMUM	1.05	1.05	1.05	1.05	2.30	2.50
TACO	1.00	1.00	1.00	1.00	2.50	2.50
MISTA B	1.00	1.00	1.00	1.00	2.50	2.50
MAT. PLASTICO	0.90	0.90	0.90	0.90	1.10	1.10
CARPETE	0.90	0.90	0.90	0.90	2.50	2.00
CIMENTO/TIJOLO	0.40	0.40	0.40	0.40	1.00	1.00
TERRA BATIDA	0.06	0.05	0.05	0.05	0.17	0.17

ESTRUTURA - CRM	CASA	APARTAMENT O	SALA	LOJA	GALPÃO	TELHEIRO
METALICA	1.50	1.20	1.20	1.20	1.00	1.00
CONCRETO	1.40	1.15	1.15	1.15	0.85	0.85
MADEIRA	1.20	0.45	0.45	0.45	0.85	0.85
MISTA	1.25	1.00	0.50	0.50	0.50	0.75
ALVENAR. TIJOLOS	1.00	0.60	0.60	0.60	0.50	0.75
TAIPA	0.25	0.10	0.10	0.10	0.15	0.15
PEDRAS	1.00	0.60	0.60	0.60	0.50	0.75

REVESTIMENTO INTERNO - CRM	CASA	APARTAMENT O	SALA	LOJA	GALPÃO	TELHEIRO
REVEST. ESPECIAL	2.00	2.20	2.20	2.20	2.20	0.00
MADEIRA	1.65	2.10	2.10	2.10	2.10	0.00
CERAMICA	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	0.00
MISTA A	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	0.00
PEDRAS	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	0.00
FUGE	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	0.00
TINTA OLEO	1.10	1.04	1.04	1.04	1.04	0.00
LATEX	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
MISTA B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
CONC. APARENTE	0.74	0.82	0.82	0.82	0.82	0.00
REBOCO	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.00
CAIACAO	0.74	0.82	0.82	0.82	0.82	0.00
CHAPISCO	0.30	0.65	0.65	0.65	0.65	0.00
SEM INEXISTENTE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Guiricema, 30 de Dezembro de 1998

Ari Lucas de Paula Santos
Ari Lucas de Paula Santos
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUIRICEMA

CEP 36525-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

(Continuação Anexo II)

INSTALAÇÃO SANITÁRIA- CRM	CASA	APARTAMENT	SALA	LOJA	GALPÃO	TELHEIRO
+ DE 2 INTERNAS	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	0.00
DUAS INTERNAS	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	0.00
1 INT. COMPLETA	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	0.00
1 INT. SIMPLES	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
EXTERNA	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.00
FOSSA	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.00
SEM INEXISTENTE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3 – O Estado de Conservação de cada característica da edificação, conforme tabela abaixo:

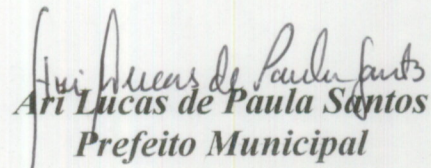
1 - Ótimo – novo.....	1,15
2 - Bom, pequenos reparos.....	1,00
3 - Regular, necessário reforma.....	0,75
4 - Precário, necessário grandes reformas.....	0,55
5 - Ruínas, sem valor.....	0,15

4 – O Padrão de cada característica da edificação, conforme tabela abaixo:

6 – Sub-habitacional.....	0,30
7 - Normal.....	1,00
8 - Luxo.....	1,15
9 - Superior.....	1,30

5 – O FCE Fator Corretivo da Edificação é obtido pela somatória dos produtos da multiplicação para cada característica da construção, do Percentual do Custo – PC pelo Custo Relativo dos Materiais (CRM), pelo Estado de Conservação – EC e pelo Padrão – P correspondentes.

Guiricema, 30 de Dezembro de 1998


Ari Lucas de Paula Santos
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUIRICEMA

CEP 36525-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO III

ESTABELECE A FORMA DE SE APURAR O FCE – DA EDIFICAÇÃO ADJACENTE

As áreas adjacentes ou secundárias, são áreas edificadas de apoio ou de serventia à edificação principal que não constitua unidade independente ou autônoma e serão avaliadas em relação à edificação principal.

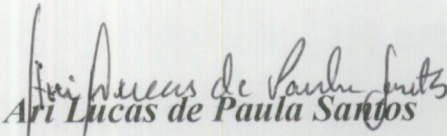
Buscando-se ajustar os valores das áreas adjacentes às especificidades da edificação de cada área, a partir dos materiais empregados na sua edificação, das suas características físicas e outros fatores que impliquem em depreciação ou valorização do imóvel, será aplicado em cada área o Fator de Ajustamento – FA na forma abaixo:

VVA=ÁREA x VMEE x FA	ONDE:	VVA = Valor venal da área adjacente
		ÁREA = Área edificada da unidade adjacente
		VMEE = Valor do m ² estimado da edificação principal

FA = Fator de Ajustamento

PADRÃO	FA
Superior.....	1.40
Normal.....	1.00
Baixo.....	0.70
Precário.....	0.50
Telheiro.....	0.50
Piscina.....	0.80
Subsolo.....	0,60

Guiricema, 30 de Dezembro de 1998


Ari Lucas de Paula Santos
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUIRICEMA

CEP 36525-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

ANEXO IV

ESTABELECE A FORMA DE SE APURAR O FVI – FATOR DE VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL

O Fator de Valorização do imóvel (FVI) ajusta o reflexo das características que valorizam ou depreciam o imóvel como um todo e é obtido na forma abaixo:

- I. O Fator Valorativo - FVI, à ser aplicado no imóvel por natureza e acessão física são compostos pela multiplicação dos fatores abaixo, de acordo com a condição específica de cada unidade avaliada, da seguinte fórmula:

$$FVI = FAL \times FLO \times FPO \times FSQ \times FTL$$

I – ALINHAMENTO – FAL

Recuada.....	1,00
Alinhada.....	0,90

II – LOCALIZAÇÃO – FLO

Frente.....	1,00
Fundo.....	0,85
Superposta à frente.....	1,00
Superposta ao fundo.....	0,90
Subsolo.....	0,80
Galeria.....	1,00

III – POSIÇÃO – FPO

Isolada.....	1,00
Conjugada.....	0,90
Geminada.....	0,85

IV – SITUAÇÃO NA QUADRA – FSQ

Uma Frente.....	1,00
Duas Frentes.....	1,00
Mais de duas frentes.....	1,00
Esquina.....	1,10
Encravado.....	0,80
Gleba.....	1,00

V – TOPOGRAFIA DO LOGRADOURO – FTL

Plano.....	1,00
Active/declive.....	0,98
Active/declive acentuado.....	0,95

Guiricema, 30 de Dezembro de 1998

Ari Lucas de Paula Santos
Ari Lucas de Paula Santos