



## DECRETO N.º 10.534 / 2018.

*Regulamenta os artigos 146 a 154 do Código Tributário Municipal, observadas as disposições da Lei Municipal 6.125/2017, estabelecendo critérios para a inclusão de dados no cadastro imobiliário, a fórmula de cálculo para apuração do valor venal do IPTU e os fatores de correção do Boletim Cadastral Imobiliário e dá outras providências.*

O Prefeito do Município de Pará de Minas, no uso de suas atribuições legais delineadas no artigo 79, VI combinado com o artigo 107, I alínea “a” da Lei Orgânica do Município;

### DECRETA:

**Art. 1.º** A apuração do valor venal do imóvel, para fins de lançamento do IPTU, far-se-á com base na Planta de Valores Genéricos, subdividida em Zonas Fiscais contendo os Valores de Metro Quadrado de Terreno e Valores de Metro Quadrado de Construção e os fatores de correção que impliquem a depreciação ou valorização do imóvel.

**Art. 2.º** O valor venal do terreno resultará da multiplicação de sua área total pelo correspondente valor do metro quadrado de terreno e pelos fatores de correção aplicáveis segundo as características do terreno.

§ 1.º O valor do metro quadrado de terreno será obtido pelo enquadramento do lote em um dos tipos previstos na Planta de Valores de Terreno conforme a localização geográfica de sua zona fiscal.

§ 2.º No cálculo de valor venal de terreno de imóvel em condomínio, será considerada a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma.

**Art. 3.º** Para efeito de aplicação do fator Características do Terreno serão considerados os seguintes elementos:

#### I – Formato do Terreno:

- a) Regular: aqueles em cuja figura geométrica apresentam formas retangulares ou quadradas, cujos ângulos internos são de 90º (noventa graus);
- b) Irregular: são aqueles que possuírem quaisquer ângulos internos diferentes de 90º (noventa graus).

#### II – Tipo do Terreno:

- a) Lote: compreendendo-se qualquer detalhamento da quadra;
- b) Gleba: áreas urbanizadas ou não, situadas dentro da zona urbana do município com área igual ou superior a 5.000,00 m²;
- c) Edificado: áreas de terreno que possuem edificação erigida no local.

#### III – Situação do Terreno:

- a) Meio de Quadra: terrenos de testada no alinhamento da quadra, confrontado pelos lados com outros lotes;

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARÁ DE MINAS

Praça Afonso Pena, 30 – Pará de Minas/MG – CEP: 35660 – 013 | (37) 3233 – 5600 | [www.parademinas.mg.gov.br](http://www.parademinas.mg.gov.br)



- b) Esquina: terrenos situados na interseção de ruas, possuindo testadas para as respectivas ruas;
- c) Encravado: terrenos de formato regular ou irregular, entranhados numa quadra e possuindo acesso por meio de servidão de passagem;
- d) Vila: terrenos interiores na quadra mas que possuem uma ligação à face da quadra.

#### IV – Topografia do Solo:

- a) Boa: terrenos que se apresentam de nível igual ou superior ao greide da rua, plano ou que tenha seu desnível estimado em até 20% (vinte por cento) de solo firme;
- b) Regular: terrenos, de solo firme, ondulados que tenham um desnível de até 50% (cinquenta por cento) abaixo ou acima do greide da rua, isto é, que possuem inclinações as quais não exigem trabalhos de terraplanagem para edificações;
- c) Má: terrenos que possuem fortes inclinações, desnível superior a 50% (cinquenta por cento), obrigando às edificações possuírem porões e equivalentes ou trabalhos de terraplanagem. Da mesma forma os terrenos situados em fundo de vale, sujeito a inundações ou de localização em brejos.

#### V – Muro e Passeio:

a) Muro: Considera-se a existência de Muro o fechamento da divisa frontal do lote de terreno por muro de alvenaria ou de elementos pré-fabricados; gradil de elemento metálico ou madeira beneficiada; cerca viva sustentada por tela ou arame farpado, tela guarnecida com estrutura metálica ou sustentada por mourões de concreto ou de madeira beneficiada.

b) Passeio: Imóveis dotados totalmente de passeio em toda a sua extensão da divisa frontal.

§ 1.º A inclinação será calculada tomando-se como base um ponto do logradouro frontal ao terreno e o ponto de maior desnível do terreno, situados numa perpendicular à frente principal, e tomando-se como distância entre os pontos a maior profundidade do terreno.

§ 2.º Não sendo o terreno edificados o fechamento da divisa frontal deverá ter 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de altura, no mínimo.

§ 3.º Nos terrenos edificados, a vedação frontal consistirá em muro ou gradil, a ser construído de acordo com o projeto aprovado.

§ 4.º Os imóveis dotados apenas parcialmente de muro e passeios, ou quando estes se acharem bastante danificados, serão considerados como não existentes.

**Art. 4.º** O fator, Características do Terreno será obtido mediante a multiplicação dos vários índices de acréscimo ou decréscimo relativamente as características do lote.

**Art. 5.º** Na hipótese de imóveis que possuam duas ou mais frentes, considera-se situado o imóvel no logradouro que lhe confira a testada menor.

§ 1.º No caso de terreno interno ou de fundo, será considerado o logradouro que lhe dá acesso.

§ 2.º No caso de terreno encravado, será considerado o logradouro correspondente à servidão de passagem.

**Art. 6.º** Para cálculo do valor venal de glebas aplica-se o Fator Gleba, constante da Tabela do Anexo II deste Decreto.

Paragrafo único – Na determinação do valor venal das glebas, não se aplica os fatores situação, formato e topografia.



**Art. 7.º** Para efeito de aplicação do fator Características da Construção são considerados os seguintes elementos:

**I – Utilização:**

- a) Residencial: edificações que são utilizadas como unidade habitacional familiar;
- b) Comercial: edificações que tem a utilização exclusivamente comercial;
- c) Industrial: edificações que são utilizadas para o funcionamento de unidades industriais;
- d) Prestação de Serviço: edificações que são utilizadas exclusivamente para a prestação de serviços;
- e) Recreação e Cultura: edificações que tem sua utilização voltada para a recreação e a cultura, inclusive religiosas;
- f) Agrícola: edificações que tem sua utilização voltada para o agronegócio, como: estufas, silos, granjas, pocilgas, depósitos de rações e demais construções utilizadas para a produção agropecuária.

**II – Identificação:**

- a) Apartamento: Compartimento em um prédio, destinado à residência, em geral, de uma só família;
- b) Barracão: habitação modesta, normalmente com telhado de “meia-água”;
- c) Casa: construção destinada a habitação, por oposição a apartamento;
- d) Casa Geminada: são 2 (duas) ou mais casas, tendo pelo menos em comum a parede de um cômodo de permanência prolongada e formem um conjunto arquitetônico único;
- e) Loja: Compartimento de um edifício destinado a comércio, prestação de serviços ou indústria;
- f) Templo: edifício destinado ao culto de uma religião;
- g) Sala: Unidade de uma edificação comercial destinada a negócios ou profissões liberais que exigem contato com o público, geralmente abrindo para circulações internas da edificação;
- h) Escola: estabelecimento público ou privado destinado a ensino coletivo;
- i) Indústria: local onde há um conjunto de atividades econômicas que têm por fim a manipulação e/ou exploração de matérias-primas e fontes energéticas, bem como a transformação de produtos semiacabados em bens de produção ou de consumo;
- j) Bar / Restaurante: estabelecimento comercial destinado ao preparo e comércio de refeições e/ou bebidas e eventualmente entretenimento;
- k) Trailer: É um reboque ou semirreboque veicular afixado ao solo, eventualmente utilizado para atividades comerciais;
- l) Galpão: construção constituída de cobertura de telha, estrutura metálica, folha de zinco, entre outros materiais, com os lados (pelo menos um deles) desprovidos de parede; utilizado para atividades comerciais;
- m) Estacionamento: local para estacionar veículos; estacionamento;
- n) Coberta: habitação delimitada pelo perímetro do extradorso das paredes exteriores ou pela linha média das paredes divisórias, não tendo fechamento lateral. Normalmente é utilizada como algum tipo de abrigo;
- o) Torre: construção alta e estreita, de base redonda, quadrada ou prismática, isolada ou anexa a outra edificação, comumente utilizada para recepção de sinal de transmissão de televisão, rádio ou mesmo de dados de celular;
- p) Outros: qualquer outra edificação que não se enquadre nas especificações acima.



### III – Situação:

- a) No Alinhamento: edificação erigida na linha projetada e locada para marcar o limite entre o logradouro público e o lote de terreno;
- b) Frente: quando a edificação possuir a face voltada para a rua, não possuindo outra construção na frente;
- c) Fundo: quando o imóvel possuir outra edificação na frente;
- d) Casa de Vila: quando as edificações são construídas em terrenos interiores na quadra e que possuem acesso particular.

### IV – Estrutura:

- a) Alvenaria: edificação onde predominam a utilização de estruturas e de paredes utilizando unidades unidas entre si por argamassa. Estas unidades podem ser tijolo de cerâmica, de vidro, de concreto ou de pedras;
- b) Mista: edificação onde predominam a combinação do aço, do concreto e estruturas metálicas do telhado;
- c) Adobe: edificação onde predominam a utilização de tijolos de barro cru;
- d) Madeira: edificações onde predominam a utilização de madeira tanto na cobertura como colunas e vigas;
- e) Amianto: edificações onde predominam a utilização de peças de amianto;
- f) Metálica: edificações que predominam a utilização de peças metálicas;
- g) Contêiner: edificações que predominam estruturas de contêiner, que trata-se de uma caixa construída em aço, alumínio ou fibra;
- h) Sombrite: edificações onde predominam a utilização de sombrite, que trata-se de uma tela de alta qualidade, resistência e durabilidade ideal para sua horta ou estufa.

### V – Acabamento:

- a) Alto: Projeto arquitetônico singular demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos e com os detalhes dos acabamentos aplicados, fachadas pintadas ou com aplicação de revestimentos especiais (pedra, cerâmica, vidro temperado, textura, etc.), esquadrias de madeira ou metálicas de alto padrão, cobertura com: laje impermeabilizada de acordo com projeto específico com proteção térmica, telhas de cerâmica, ardósia ou equivalente, muros e fechamentos diferenciados
- b) Normal: Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas, com projeto arquitetônico diferenciado com abrigo ou garagem para um ou mais veículos, paredes de alvenaria revestidas interna e externamente ou tijolo aparente com bom acabamento, fachadas com pintura ou com aplicação de pedras, pastilhas, texturas ou similar, esquadrias de alumínio ou madeira, de boa qualidade, cobertura: laje impermeabilizada, ou telhas de fibrocimento, cerâmica, cerâmica esmaltada ou similar;
- c) Popular: Edificações construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, com distribuição interna básica, normalmente de um pavimento, paredes de alvenaria de tijolos ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente, esquadrias simples de madeira ou metálica, cobertura: laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples, ou telhas de fibrocimento, zinco ou cerâmicas, de padrão simples, acompanha o padrão do bairro nos conjuntos habitacionais;
- d) Baixo: Edificações construídas sem preocupação com projeto arquitetônico ou utilização de mão de obra qualificada, construídas em etapas, com vários cômodos sem função definida, com um ou dois pavimentos, com utilização de materiais reaproveitados ou de qualidade inferior, fachadas sem revestimentos ou com acabamentos simples, esquadrias simples de madeira ou metálica, de baixa qualidade, cobertura: laje pré-moldada, telhas de fibrocimento, zinco ou cerâmica.



#### VI – Estado de Conservação:

- a) Bom: quando a construção aparentar aspecto geral bom, mantido e conservado o acabamento da construção, mantendo-se o zelo pela edificação;
- b) Regular: quando a construção aparentar aspecto geral bom, com pintura e detalhes de conservação a desejar, sem todavia desvalorizar demasiadamente o imóvel;
- c) Mau: aspecto geral do imóvel a desejar, não mantendo a conservação do acabamento, estrutura com trincas, infiltrações nas paredes, paredes sem reboco ou pintura deteriorada;
- d) Ruínas: em péssimo estado, sem apresentar condições normais de uso, ou seja, abandonada, incendiada, condenada ou interditada;
- e) Em Reformas: quando a edificação encontra-se em modificação ou em reforma da construção;
- f) Em Construção: quando ainda não foi terminada, encontrando-se em fase de construção.

§ 1.º Considera-se “em construção”, a abertura de valas ou escavações para colocação de concreto.

**Art. 8.º** O valor venal de construção resultará da multiplicação de sua área total edificada pelo correspondente valor do metro quadrado de construção e pelos fatores de correção previstos neste Decreto, aplicáveis conforme suas características construtivas individuais.

§ 1.º O valor do metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento da edificação em um dos tipos previstos na Planta de Valores de Construção conforme a localização geográfica de sua zona fiscal.

§ 2.º A área total edificada, para efeito do cadastro imobiliário, será obtida através da medição dos contornos externos da construção ou da projeção do andar superior ou da cobertura, computando-se também a área das sacadas, porões, jiraus, terraços, cobertas, mezaninos e piscinas, dispensado o cômputo dos beirais dos telhados.

§ 3.º No cálculo da área total edificada das unidades autônomas de imóvel em condomínio, será acrescida à área privativa de cada unidade, a parte correspondente das áreas comuns em função de sua fração ideal ou proporcional a sua área edificada.

§ 4.º A classificação da edificação, nos tipos e padrões de acabamento, será feita conforme suas características predominantes, e os dados apurados serão anotados no cadastro imobiliário fiscal.

§ 5.º As edificações cuja ocupação predominante se refira a estacionamento ou garagens são consideradas exclusivamente não-residenciais.

§ 6.º O cadastramento dos imóveis retratará a situação fática do local, por unidade autônoma e utilização, e a incidência do imposto independe do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativa.

**Art. 9.º** O valor venal do imóvel edificado será apurado pela soma do valor venal do terreno com o valor venal da construção, calculados na forma estabelecida neste Decreto.

**Art. 10** Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos estabelecidos neste Decreto possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada, poderá ser adotado fator específico de correção aplicando-se, quando for o caso, o fator “Avaliação Especial” ou “Fator Depreciativo” estabelecidos no Anexo – III desde Decreto.

**Art. 11** Os prazos para pagamento do IPTU e da Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos



Urbanos, serão estabelecidos em decreto próprio expedido anualmente.

**Art. 12** No lançamento do IPTU, será aplicado o desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor do imposto, para pagamento em parcela única.

Parágrafo único. O prazo previsto para pagamento é peremptório, não sendo concedido o desconto no pagamento após a data de vencimento, com exceção para Processo Tributário Administrativo de reclamação contra os tributos, aberto tempestivamente.

**Art. 13** No caso de parcelamento, o recolhimento intempestivo de qualquer das parcelas mensais dentro do exercício a que se refere o lançamento acarretará a incidência da multa e acréscimos previstos na legislação municipal.

**Art. 14** O IPTU e as Taxas que com ele serão cobradas, não recolhidos no exercício a que se referir o lançamento, serão inscritos em Dívida Ativa.

**Art. 15** Os contribuintes dos tributos referidos neste Decreto serão notificados dos respectivos lançamentos, no endereço de correspondência cadastrada na Secretaria de Gestão Fazendária, onde receberão a competente guia de recolhimento/notificação de lançamento de tributos e pela publicação de edital respectivo.

Parágrafo único. Não sendo possível a comprovação pelo contribuinte da data de recebimento da competente guia de recolhimento/notificação de lançamento de tributos, o prazo para reclamação iniciar-se-á a partir da publicação do referido Edital, nos termos prescritos no *caput* deste artigo.

**Art. 16** O prazo para reclamação contra o lançamento é de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da competente guia de recolhimento/notificação de lançamento de tributos ou da publicação de edital respectivo, observando-se as condicionantes descritas no artigo 15 deste Decreto, sendo o resultado apurado através de processo administrativo próprio, nos termos da Lei.

Parágrafo único. Constatado o erro no lançamento a Fazenda Municipal estipulará novo prazo para pagamento do tributo.

**Art. 17** O contribuinte que não receber pelo correio a guia para pagamento do IPTU deverá solicitar sua emissão na Secretaria Municipal de Gestão Fazendária promovendo, na ocasião, o acerto de seu endereço de correspondência ou emitir segunda via, através do sítio da Prefeitura Municipal, na rede mundial de computadores.

**Art. 18** Fica revogado o Decreto Municipal 10.315/2018.

**Art. 19** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Pará de Minas, 11 de setembro de 2018.

**JOSÉ LEONARDO MARTINS PINTO**  
Secretário Municipal de Gestão Fazendária

**ELIAS DINIZ**  
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARÁ DE MINAS

Praça Afonso Pena, 30 – Pará de Minas/MG – CEP: 35660 – 013 | (37) 3233 – 5600 | [www.parademinas.mg.gov.br](http://www.parademinas.mg.gov.br)



## ANEXO I – Decreto Municipal 10.534/2018 Fórmulas de Cálculo

I – O valor venal do bem imóvel, para efeito de incidência do IPTU, será obtido através da soma do valor venal da edificação e do valor venal do terreno, de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_v = V_{vt} + V_{ve}$$

Onde:

$V_v$  = valor venal do imóvel;  
 $V_{vt}$  = valor venal do terreno;  
 $V_{ve}$  = valor venal da edificação.

II – Para efeito de determinação do valor venal do terreno, aplica-se a seguinte fórmula:

$$V_{vt} = T_f \times 30 \times VM^{2t} \times (F_{ct})$$

Onde:

$V_{vt}$  = valor venal do terreno;  
 $T_f$  = Testada Fictícia (Fórmula de JERRET);  
 $VM^{2t}$  = valor do metro quadrado ( $m^2$ ) de terreno;  
 $F_{ct}$  = Total 1;

**Total 1 = F1 x F2 x F3 x F4**, onde F1, F2, F3 e F4 são os fatores correspondentes aos elementos do campo I – Terreno, do Boletim de Informações Cadastrais – BIC.

Fórmula de cálculo da testada fictícia:

$$T_f = 2 \times P \times T / (30 + P)$$

Onde:

$T_f$  = Testada fictícia;  
 $P$  = Profundidade média do terreno;  
 $T$  = Testada real;  
 $30$  = Profundidade padrão.

Fórmula para obtenção da profundidade média:

$$P = S / T_r$$

Onde:

$P$  = Profundidade Média;  
 $S$  = Área do Terreno;  
 $T_r$  = Testada Real.

Cálculo da Fração Ideal de Terreno:

Quando houver mais de uma edificação autônoma no mesmo lote (sub-lote), o valor do lote correspondente às edificações será determinada com a aplicação da seguinte fórmula:

$$V_{vt} = F_i \times T_f \times 30 \times VM^{2t} \times (F_{ct})$$

Onde:

$V_{vt}$  = Valor do Terreno;  
 $T_f$  = Testada fictícia;  
 $F_i$  = Fração ideal do terreno;  
 $VM^{2t}$  = Valor do metro quadrado ( $m^2$ ) de terreno;  
 $30$  = Profundidade padrão;  
 $F_{ct}$  = Total 1;

**Total 1 = F1 x F2 x F3 x F4**, onde F1, F2, F3 e F4 são os fatores correspondentes aos



elementos do campo I – Terreno, do Boletim de Informações Cadastrais – BIC.

Fórmula para obtenção da fração ideal:

Calcula-se a testada fictícia e:

$$F_i = S.ED / S. S.ED$$

Onde:

$F_i$  = Fração ideal;

S.ED = Área edificada;

S. S.ED = Somatória das áreas edificadas.

III – Para efeito de determinação do valor venal da edificação, aplica-se a seguinte fórmula:

$$V_{ve} = SED \times VM^2c \times (F_{ce})$$

Onde:

V<sub>ve</sub> = Valor venal da edificação;

SED = Área edificada;

VM<sup>2</sup>c = Valor do metro quadrado (m<sup>2</sup>) de construção;

**F<sub>ce</sub> = Total 1 x Total 2**

**Total 1 = F1 x F2 x F3 x F4**, onde F1, F2, F3 e F4 são os fatores correspondentes aos elementos do campo I – Terreno, do Boletim de Informações Cadastrais – BIC.

**Total 2 = (F5 x (1 + F6 + F7 + F8))/100**, onde F5, F6, F7 e F8 são os fatores correspondentes aos elementos do Campo II – Edificação, do Boletim de Informações Cadastrais – BIC.

IV – Para efeito de determinação do valor venal de Glebas, aplica-se a seguinte fórmula:

$$V_G = AG \times VM^2G \times F_{cg}$$

Onde:

V<sub>G</sub> = Valor venal da gleba;

AG = Área da gleba;

VM<sup>2</sup>G = Valor do metro quadrado (m<sup>2</sup>) de gleba;

F<sub>cg</sub> = Fator de Correção (conforme Anexo – II)

9





**ANEXO – II – Decreto Municipal 10.534/2018**  
Fator de Correção para Glebas

ÁREA DA GLEBA (M <sup>2</sup> )	FATOR DE CORREÇÃO – Fcg
5.000,00 até 5.999,99	1,00
6.000,00 até 6.999,99	0,75
7.000,00 até 7.999,99	0,72
8.000,00 até 8.999,99	0,71
9.000,00 até 9.999,99	0,70
10.000,00 até 10.999,99	0,69
11.000,00 até 11.999,99	0,68
12.000,00 até 12.999,99	0,67
13.000,00 até 13.999,99	0,66
14.000,00 até 14.999,99	0,65
15.000,00 até 19.999,99	0,64
20.000,00 até 29.999,99	0,63
Acima de 30.000,00	0,60

Handwritten signature and initials.



**ANEXO – III – Decreto Municipal 10.534/2018**  
Fatores de Correção do BIC – Boletim Imobiliário Cadastral

**CAMPO I – CARACTERÍSTICA DO TERRENO**

**CAMPO II – CARACTERÍSTICA DA CONSTRUÇÃO**

FORMATO DO TERRENO (F1)	FATOR (F1)
Regular	1,00
Irregular	0,80
Avaliação Especial	1,25
Fator Depreciativo Art. 10	0,30

TIPO DO TERRENO (F2)	FATOR (F2)
Lote Vago	1,10
Lote Edificado	1,00
Gleba 1, 2, 3 e 4	0,80
Gleba Edificada 1, 2, 3 e 4	1,00

SITUAÇÃO DO TERRENO (F3)	FATOR (F3)
Meio de Quadra	1,00
Esquina	1,20
Encravado	0,50
Vila	0,90

TOPOGRAFIA DO SOLO (F4)	FATOR (F4)
Boa	1,20
Regular	1,00
Má	0,80

IDENTIFICAÇÃO (F5)	FATOR (F5)
Apartamento	0,90
Barracão	0,80
Casa	1,00
Casa Geminada	0,90
Loja	0,90
Templo	1,00
Sala	0,90
Escola	1,00
Indústria	1,00
Bar / Restaurante	0,90
Trailer	0,25
Galpão	0,60
Estacionamento	0,25
Coberta	0,30
Torre	1,00
Outros	1,00

ESTRUTURA (F6)	FATOR (F6)
Alvenaria	20,00
Mista	15,00
Adobe	10,00
Madeira	12,00
Amianto	10,00
Metálica	12,00
Contêiner	10,00
Sombrite	10,00

ACABAMENTO (F7)	FATOR (F7)
Avaliação Especial	75,00
Alto	50,00
Normal	30,00
Popular	20,00
Baixo	10,00

ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F8)	FATOR (F8)
Bom	40,00
Regular	30,00
Mau	20,00
Ruínas	0,00
Em Reformas	0,00
Em Construção	0,00

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARÁ DE MINAS

Praça Afonso Pena, 30 – Pará de Minas/MG – CEP: 35660 – 013 | (37) 3233 – 5600 | [www.parademinas.mg.gov.br](http://www.parademinas.mg.gov.br)

*Handwritten signature and initials*