



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

**PROJETO DE LEI Nº 579/13**

**ALTERA A REDAÇÃO DOS ARTIGOS 159, 160, 163 E 164, DA LEI 1086/1971, DE 09/11/1971, QUE INSTITUIU O CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL, ACRESCENTO O ART. 164-A E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**Autor: Poder Executivo**

A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - Os artigos 159, 160, 163 e 164, da Lei 1086/1971, de 09/11/1971, que instituiu o Código Tributário Municipal, passam a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 159 - O IPTU - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse, a qualquer título, de bem imóvel por natureza ou acessão física, localizado na zona urbana, nos núcleos urbanos especiais e na área de expansão urbana do município, observado o disposto nesta Lei e demais legislações pertinentes.*

*§ 1º. - O fato gerador do imposto ocorre anualmente no primeiro dia útil de janeiro e, em caso de aprovação de lei que o majore, o prazo não pode ser inferior a 90 (noventa) dias da publicação da referida lei.*

*§ 2º. - O lançamento do IPTU e dos demais tributos, que com ele venham a ser cobrados, deverá observar o disposto no Código Tributário Nacional - Lei No. 5.172/66 de 25/10/66, e a Legislação Tributária Municipal.*

*§ 3º. - Uma vez constituídos os créditos tributários pelo lançamento, feita a notificação nos termos do disposto no parágrafo anterior, vence o prazo para pagamento em 30 (trinta) dias após a data da notificação ou em prazo superior a este período, que venha a constar no Calendário Fiscal e nas respectivas guias de arrecadação.*



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

*§ 4º. - As guias de arrecadação deverão ser entregues no domicílio fiscal informado pelo contribuinte, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias antes do seu vencimento.*

*§ 5º. - Juntamente com as guias para pagamento das parcelas, deverá conter espaço ou folha com instruções e orientações ao contribuinte, como prazo para apresentação de recursos, vencimentos, fundamentos legais e os dados do imóvel utilizados para o cálculo e a constituição dos créditos.*

*Art. 160 - Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal própria, e a localidade que se enquadrar neste artigo, observado os requisitos da legislação federal.*

*§ 1º - Para os fins deste imposto, também são considerados zonas urbanas, as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, e os núcleos urbanos especiais, áreas constantes de loteamentos ou de ocupação a qualquer título, independentemente da regularidade do parcelamento ou das edificações, aprovados ou não pelos órgãos competentes, desde que os imóveis presentes nestas localidades sejam destinados à habitação, a indústria, ao comércio, a prestação de serviços ou ao lazer, mesmo que localizados fora da zona definida nos termos do caput deste Artigo.*

*§2º – As áreas que trata o parágrafo anterior ou os “Núcleos urbanos especiais” são assim entendidos, como áreas não inseridas no contexto do caput deste artigo, porém caracterizadas e destinadas a fins de urbanização específica para o lazer, o recreio, uso de cunho industrial, agroindustrial, prestação de serviços ou comercial, e para a prática de fins econômicos não configurados como atividade agropecuária.*

*§ 3º - O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana incide ainda sobre o imóvel que, localizado fora da zona urbana ou dos núcleos urbanos especiais, seja utilizado em exploração industrial, agroindustrial, comercial, de prestação de serviços ou como sítio de recreio, no território do Município de Pouso Alegre e, no qual a eventual produção não se enquadre como Produtor Rural na forma da lei.*

*Art. 163 – A base de cálculo do imposto predial e territorial urbano é o valor venal do imóvel, territorial ou por natureza estipulado para o terreno e, para a construção quando edificado ou por acessão física, sendo a somatória dos valores de terreno e de edificação, em conjunto, apurados e lançados no cadastro na forma da lei.*



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

*§ 1º - Para fins de apuração do valor do imposto a ser constituído, deve ser aplicado sobre o valor venal do imóvel, que trata o caput deste artigo, as seguintes alíquotas:*

*I – de 1,0% (zero vírgula cinco por cento) para imóveis não edificados, a partir de 2015;*

*II – de 0.5% (zero vírgula cinco por cento) para imóveis edificados.*

*§ 2º - Para os fins de lançamento e constituição do crédito do IPTU, o Executivo Municipal deverá encaminhar projeto de lei instituindo o IPTU Social, para imóveis de utilização residencial, com a previsão de alíquotas regressivas para os imóveis edificados, inferiores ao estabelecido no inciso II do parágrafo anterior, em função do valor venal, da localização e do uso do imóvel, conforme previsto nos incisos, do parágrafo primeiro, do artigo 156 da Constituição Federal.*

*Art. 164 - O valor venal do imóvel será apurado com base nos dados fornecidos ao Cadastro Técnico Imobiliário Municipal, diretamente pelo contribuinte ou apurado pelo Fisco, levando-se em conta, dentre outros, os seguintes elementos:*

*I – o valor declarado pelo contribuinte;*

*II – o índice médio de valorização correspondente à zona em que esteja situado o imóvel;*

*III – o preço do imóvel nas últimas transações de compra e venda realizadas nas zonas respectivas;*

*IV – a forma, as dimensões, a localização, os acidentes naturais e outras características do imóvel ou região, que indiquem depreciação ou valoração;*

*V – a área construída, o padrão, o material empregado, e o valor da construção, no caso de ser imóvel edificado;*

*VI – valores venais indicados por engenheiros ou corretores de imóveis;*



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

*VII – valores venais declarados e os oferecidos por Comissão de Valores Imobiliários, e objeto de diagnóstico pela Fazenda Pública Municipal;*

*VIII - norma técnica de avaliação de imóveis publicado pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;*

*IX - quaisquer outros dados informativos obtidos pelas repartições competentes.*

*§ 1º - Na determinação da base de cálculo não se considerará o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.*

*§ 2º – As tabelas constantes no Anexo Único que integra este Código, que estabelece a Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Pouso Alegre, têm como finalidade estabelecer as regras e a base para a presunção dos valores dos imóveis, por natureza e por acessão física, fixando valores de metro quadrado de terreno e de edificação, a fim de se determinar os valores venais dos imóveis, na forma e para os fins da lei.*

*§ 3º – A metodologia de presunção dos valores venais, fatores corretivos, pesos e respectivas alíquotas, previstos nas Tabelas de que trata este artigo, são aplicados de acordo com as informações constantes no Cadastro Técnico Municipal.*

*§ 4º - Ao fixar o valor de metro quadrado conforme o disposto neste artigo, o executivo deverá considerar área imobiliária economicamente equivalente, podendo aplicar os fatores de ajustamento, nos valores estabelecidos, desde que impliquem em redução para adequar à situação imobiliária, econômica e fiscal.*

*§ 5º - O imposto predial e territorial será calculado conforme estabelecido neste Código Tributário Municipal, pesos, fatores corretivos e de ajustamento, e valores estabelecidos no Cadastro Técnico Municipal e demais legislações em vigor”.*

*Art. 2º - As tabelas que trata o artigo 164 da Lei 1086/1971, de 09/11/1971, que instituiu o Código Tributário Municipal, com a nova redação dada por esta lei, passam a vigorar conforme a redação do Anexo Único da presente lei.*



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

Art. 3º - Fica acrescido o artigo 164-A na Lei 1086/1971, de 09/11/1971, que institui o Código Tributário Municipal, com a seguinte redação:

*"Art. 164-A - Inconformado com os valores venais lançados, fica assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório, podendo o contribuinte ingressar com recurso, mediante impugnação com pedido de revisão de lançamento junto à Fazenda Pública Municipal, dentro dos prazos legais, e mediante processo regular, conforme disposto no Código Tributário Municipal e demais regulamentações.*

*§1º – Caso o valor venal do imóvel para fins de lançamento tributário esteja superior a avaliação identificada e proposta pela Comissão de Valores Imobiliários, o executivo municipal determinará a revisão dos valores de ofício ou a requerimento do contribuinte.*

*§2º. Confirmando-se a incompatibilidade entre o valor presumido e aquele efetivamente praticado pelo mercado imobiliário, bem como identificado qualquer incorreção de dados cadastrais, os mesmos deverão ser revisados pela autoridade competente, devendo ser aplicado na revisão de lançamento, no que couber, o disposto no Código Tributário Municipal e nas demais legislações que tratam da matéria.*

*§3º - Para fundamentar seu pedido de revisão, o contribuinte poderá apresentar até 03 (três) laudos técnicos de avaliação de imóveis, emitido por profissionais habilitados e devidamente credenciados pelos órgãos de classe competente, para a realização de avaliação de imóveis, que depois de ouvida a Comissão de Valores Imobiliários, poderá ser acatada ou não pela Fazenda Pública Municipal, desde que devidamente fundamentado.*

*§4º - Para o deferimento de pedido de revisão de valores imobiliários, observando parâmetros técnicos determinados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a Comissão de Valores Imobiliários emitirá parecer fundamentado, sugerindo o deferimento ou indeferimento da revisão do valor venal, aplicável ao caso, para fins de lançamento dos créditos municipais.*

*§5º - O laudo técnico de avaliação do imóvel, de que trata este artigo, deverá obrigatoriamente ser apresentado, para os pedidos de revisão referentes a imóveis com área de terreno superior a 400 m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) e/ou área edificada superior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e, deverá conter fotografias, plantas e/ou croquis ilustrativos, e*



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

*ser fundamentado em normas registradas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.*

*§6º - O laudo mencionado deverá estar assinado por profissional habilitado em um dos seguintes conselhos:*

*I - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado de Minas Gerais - CREA, devendo ser anexada cópia da guia de recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica - A.R.T.;*

*II – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis – CRECI, devendo constar o nome e o número de registro do corretor responsável pela avaliação, bem como cópia da habilitação específica para avaliações imobiliárias.*

*§7º - Independentemente da área do terreno ou da edificação, a Fazenda Pública Municipal ou a Comissão de Valores Imobiliários, poderá solicitar, sempre que julgar necessário, que o processo administrativo seja instruído com laudo técnico, na forma prevista neste artigo, a ser custeado pelo requerente.*

*§ 8º. Para o deferimento do pedido de revisão, pelo menos 05 (cinco) dos membros da Comissão de Valores Imobiliários deverá se manifestar favoravelmente ao pedido, por despacho administrativo no correspondente Processo Tributário, cabendo ao Secretário Municipal de Fazenda à decisão administrativa."*

*Art. 4º - O Calendário Fiscal do Município de Pouso Alegre poderá ser instituído por Ato Próprio do Executivo Municipal, em relação ao Imposto Predial e Territorial Urbano e demais tributos municipais e os com ele lançados, e poderá ainda:*

*I - Permitir o recolhimento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxas e Contribuições, que com ele são lançados, em cota única ou em até 12 (doze) cotas mensais e consecutivas, respeitado o valor mínimo estipulado para a parcela, conforme forma e prazos que dispuser o regulamento que trata o caput deste artigo.*

*II - Estabelecer desconto para pagamento em cota única, que incidirá apenas sobre o IPTU lançado;*



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 5º.** Para o atendimento ao disposto no artigo 14, inciso I, da Lei Complementar 101/00, o Executivo Municipal deverá manter a estimativa da receita de forma a atender tal dispositivo, estimando as receitas dos créditos municipais, e considerando o desconto para pagamento em cota única e, desta forma, não afetando as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da Lei de Diretrizes Orçamentárias de cada ano.

**Art. 6º.** O crédito tributário não recolhido até o vencimento ficará sujeito a inscrição em dívida ativa, do valor principal e demais encargos estabelecidos em lei, sendo necessariamente inscrito até o primeiro dia útil do exercício seguinte, para as devidas providências administrativas e legais.

**Art. 7º.** Ficam revogadas as disposições em contrário, e em especial, os artigos 165 e 285, da Lei 1086/1971, de 09/11/1971, que instituiu o Código Tributário Municipal.

**Art. 8º.** Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, com seus efeitos sobre as obrigações principais, vigorando conforme o disposto na Constituição Federal, em especial, o disposto do seu artigo 150.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, 09 DE DEZEMBRO DE 2013.**

  
Agnello Perugini  
PREFEITO MUNICIPAL

Márcio José Faria  
CHEFE DE GABINETE



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

## ANEXO ÚNICO

### TABELA I

#### METODOLOGIA DE PRESUNÇÃO DOS VALORES VENAIS IMOBILIÁRIOS

**Art. 1º** - O valor venal do imóvel por natureza, ou valor venal do terreno (VVT), constará do Cadastro Técnico Municipal e será apurado na impessoalidade da sua presunção, mediante a aplicação da seguinte fórmula, critérios e pesos:

I - Valor Base do metro quadrado de Terreno (VBT): determinado na forma deste anexo e legislação própria, e a Planta Geral de Valores Imobiliários fixada nesta lei, e considerando-se os seguintes elementos:

- a) Os equipamentos urbanos existentes nos logradouros;
- b) Os preços de terrenos próximos, verificados em operações de compra e venda;
- c) A forma, as dimensões, os acidentes naturais, o aproveitamento e outras características do terreno;
- d) Índice de valorização e desvalorização correspondentes ao logradouro, quarteirão ou zona em que estiver situado o imóvel;
- e) Os serviços públicos e de utilidade pública existente na via ou logradouro público;
- f) Estudos e diagnósticos promovidos através de Comissão de Valores Imobiliários instituída por ato do Executivo, composta de técnicos e profissionais que atuam e com conhecimento do mercado imobiliário do Município, e preferencialmente os que tenham capacitação técnica para a elaboração de laudos e avaliações.

II - Fator Corretivo do Terreno (FCT): determinado de acordo com as particularidades do terreno que interferem em seu valor, de conformidade com os pesos e fatores constantes deste anexo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

III - Fator Melhoria (Fm): determinado de acordo com os serviços públicos disponibilizados na localização do terreno que interferem em seu valor, de conformidade com os pesos e fatores constantes deste anexo;

IV – Testada Fictícia (Tf): determinada de acordo com a área do terreno (AT) e com formato do lote, nesta forma:

a) Para lotes com área maior ou igual a 2000m<sup>2</sup>:  
 $Tf = (AT / 500) * 12$

b) Para lotes com área menor que 2000m<sup>2</sup> e formato do lote for regular:

$Tf = (2 * profundidade * testada) / (30 + profundidade)$

c) Para lotes com área menor que 2000m<sup>2</sup> e formato do lote for irregular:

$Tf = (2 * (AT / testada) * testada) / (30 + (AT / testada))$

V – Valor da Testada Fictícia (VrTf): determinado pelo produto da multiplicação do Valor Base do Metro Quadrado (VBT) por 30;

VI – Valor Venal do Terreno (VVT): determinado pelo produto final, quando não houver mais de uma unidade de edificação no mesmo lote, da multiplicação entre: testada fictícia (Tf), pelo valor da testada fictícia (VrTf), pelo fator de correção do terreno (FCT) somado ao resultado da multiplicação da testada fictícia (Tf) pelo fator melhoria (Fm). Quando houver mais de uma unidade de edificação no mesmo lote, considerar o resultado pela multiplicação entre: o resultado da [testada fictícia (Tf) multiplicada pela área da construção (AC) dividida pela área total da construção (ATC)], pelo valor da testada fictícia (VrTf), pelo fator de correção do terreno (FCT) somado ao resultado da [testada fictícia (Tf) multiplicada pela área da construção (AC) dividida pela área total da construção (ATC)], multiplicado pelo fator melhoria (Fm), conforme o caso.

§ 1º. O valor base do metro quadrado de terreno (VBT) é estabelecido conforme este anexo, e para fins de adequação dos valores venais, poderá ter aplicado FAT – Fator de Ajustamento do Terreno, ao regulamentar a Planta Geral de Valores imobiliários, desde que implique em valores inferiores ao estabelecido, de modo a ajustá-lo na constituição dos créditos municipais, mediante processo tributário administrativo que demonstre as motivações, os fatores e as condições utilizadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 2º - A fórmula matemática para a presunção dos valores venais dos imóveis por natureza e, os seus fatores corretivos, a serem apurados conforme os dados constantes no Cadastro Técnico Municipal, pode ser expressa da seguinte forma:

I - Quando não houver mais de uma unidade de edificação no mesmo lote

$$VVT = (Tf * VrTf * FCT) + (Tf * Fm)$$

Onde:

VVT = valor venal terreno

Tf = testada fictícia

VrTf = valor testada fictícia

FCT = fator corretivo do terreno

Fm = fator melhoria

II - Quando houver mais de uma unidade de edificação no lote, mediante fração ideal informada conforme convenção e/ou a aplicação da fórmula:

$$VVT = ((Tf * AC) / ATC) * VrTf * FCT + ((Tf * AC) / ATC) * Fm)$$

Onde:

VVT = valor venal terreno

Tf = testada fictícia

AC = área construída da unidade

ATC = área total construída

VrTf = valor testada fictícia

FCT = fator corretivo do terreno

Fm = fator melhoria

III - O FCT – Fator Corretivo do Terreno é o resultante do somatório dos pesos atribuídos a cada característica - o enquadramento é em função das características presentes no Cadastro Técnico Imobiliário:

Formato do Lote	1	Regular	0,3
	2	Irregular	0,2

Situação na quadra	1	Área total	0,3
	2	Interno	0,2
	3	Encravado	0,1
	4	Esquina	0,3
	5	Via	0,1



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

Topografia	1	Plano	0,4
	2	Acidentado	0,2
	3	Ondulado	0,2

Solo	1	Firme	0,2
	2	Arenoso	0,1
	3	Pantanososo	0,1
	4	Rochoso	0,1

**IV - Fm** – Fator de Melhoria é resultante do somatório dos pesos atribuídos a cada serviço público disponibilizado - o enquadramento é em função dados presentes no Cadastro Técnico Imobiliário:

Água	1	Sim	1
	2	Não	0
Rede Esgoto	1	Sim	4
	2	Não	0

Rede Elétrica	1	Sim	1,7
	2	Não	0

Iluminação Pública	1	Sim	1
	2	Não	0

Asfalto	1	Sim	3,9
	2	Não	0

Calçamento	1	Sim	2,9
	2	Não	0

**Art. 2º** - O valor venal do imóvel por acessão física, ou valor venal da edificação (VVE), constará do Cadastro Técnico Imobiliário e utilizará da impessoalidade da sua presunção, sendo este valor, depreciado ou majorado em função das características da edificação, conforme legislação própria e o Código Tributário Municipal, sendo parte integrante da metodologia de presunção dos valores venais para os devidos fins e utilizará a seguinte fórmula, critérios e pesos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: [chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br](mailto:chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br)  
**GABINETE DO PREFEITO**

I – Valor do metro quadrado básico de edificação (VBE): fica determinado pelo enquadramento da edificação em um dos valores da Tabela de Padrão de Acabamento, fixada na presente, conforme a composição e material utilizado na construção, configurando o “Padrão da Edificação”, dentro dos conceitos estabelecidos na publicação do SINDUSCON – MG – Sindicato da Construção Civil de Minas Gerais e, conforme o estabelecido neste anexo;

II – Padrão de Acabamento (PA): determinado de acordo com as particularidades de cada edificação que interferem em seu valor, de conformidade com os pesos e fatores constantes deste anexo;

III – Alíquota do Padrão de Acabamento (AliqP): determinado pelo valor correspondente a pontuação apurada pelo Padrão de Acabamento (PA), conforme tabela deste anexo;

IV - O valor venal da edificação (VVE): determinado pelo resultado final da multiplicação da área construída (AC), pelo padrão de acabamento e pela alíquota do padrão de acabamento.

V – Para as áreas adjacentes ou secundárias à edificação principal, de padrão diferenciado e inferior, poderão ser criados em regulamento e desde que deprecie os valores, fatores específicos para o ajustamento de seus valores apurados conforme esta Lei.

§ 1º - O valor do metro quadrado básico de edificação (VBE), para os fins da presente lei, fica fixado conforme tabela deste anexo.

§ 2º - O regulamento da presente lei poderá instituir e aplicar FAE - Fator de Ajustamento da Edificação, de modo a reduzir o valor apurado na forma da legislação, de modo a ajustá-lo à realidade socioeconômica do Município.

§ 4º - A fórmula matemática para a presunção dos valores venais dos imóveis por acessão física e, os seus fatores corretivos, a serem apurados conforme os dados constantes no Cadastro Técnico Municipal, fica fixada e pode ser expressa da seguinte forma:

$$VVE = AC * (PA * AliqP)$$

Onde:

AC = área da construção;

PA = padrão de acabamento;

AliqP = alíquota do padrão de acabamento;

E mais,



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

PA – Padrão de Acabamento, é resultante do somatório dos pontos atribuídos a cada características - o enquadramento é em função das características presentes no Cadastro Técnico Imobiliário:

Idade da Edificação*	menor ou igual a 5	7
	maior que 5 e menor 10	5
	maior que 10 e menor 20	4
	maior que 20 e menor 30	3
	maior 30	2

\*

apurada pela diferença entre o ano atual menos o ano de construção da edificação.

Estado de Conservação	Ótima	7
	Boa	5
	Regular	4
	Má	3
	Péssima	1

Estrutura	Concreto	5
	Metálica	4
	Tijolo	4
	Mista	4
	Madeira	3

Cobertura	Impermeável/alumínio	5
	Telha cerâmica	4
	Telha de barro	4

Fachada	Parede em revestimento especial	5
	Parede emassada	4
	Parede argamassa a pintura	4
	Reboco caído	4
	Sem revestimento massa grossa	3



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: [chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br](mailto:chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br)  
**GABINETE DO PREFEITO**

Parede Impermeabilizada	Mármore	5
	Azulejo ate o teto	4
	Barra de azulejos	3
	Cimento liso/pos	3
	Sem revestimento	2

Parede Não Impermeabilizada	Revestimento especial	5
	Massa corrida	4
	Argamassa pintura	3
	Reboco caiado	2
	Sem revestimento	2

Piso Impermeabilizado	Mármore	5
	Cerâmica	4
	Cer/lad/pos	4
	Cimento	2
	Sem revestimento	2

Piso Não Impermeabilizado	Madeira/ trab.sinteco	5
	Taco sinteco	4
	Taco/encerado/assoalho	4
	Cimento	3
	Chão batido	1

Forro	Laje	6
	Friso de madeira	4
	Vão livre	2



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: [chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br](mailto:chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br)  
**GABINETE DO PREFEITO**

I - AliqP – Alíquota do Padrão de Acabamento, é identificada na tabela abaixo pela correspondência dos pontos apurados no Padrão de Acabamento (PA):

Padrão acabamento	alíquota	Padrão acabamento	Alíquota
11	37.73	31	22.13
12	35.00	32	21.66
13	32.69	33	21.21
14	30.71	34	24.00
15	29.00	35	23.56
16	29.38	36	23.14
17	26.18	37	22.74
18	25.00	38	22.37
19	23.95	39	25.13
20	23.00	40	24.75
21	22.14	41	24.39
22	21.36	42	24.05
23	20.65	43	23.72
24	20.00	44	23.41
25	19.40	45	23.11
26	18.85	46	22.83
27	18.33	47	22.55
28	17.86	48	22.29
29	23.17	49	22.04
30	22.63	50	21.80



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: [chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br](mailto:chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br)  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 3º** - O VVI - Valor Venal do Imóvel será presumido mediante a somatória do VVT - Valor Venal do Terreno e do VVE - Valor Venal da Edificação, conforme disposto nesta legislação e, sendo necessário, em regulamento próprio.

§1º. Visando adequar os valores venais, poderão ser revistos de ofício ou a requerimento dos contribuintes, mediante Processo Tributário Administrativo próprio, os enquadramentos das características da edificação ou do terreno, apontadas para os imóveis cujo padrão não corresponda ao fato material apurado.

§2º. Caso seja declarado pelo contribuinte valor venal superior ao presumido na forma desta lei, para os fins de lançamentos de créditos municipais, a partir do exercício subsequente à declaração, poderá este valor declarado ser utilizado para fins de ajuste dos dados presentes no Cadastro Técnico Municipal, e para novos lançamentos tributários.

§ 3º. Para adequar os valores venais dos imóveis à realidade econômica e imobiliária por ocasião da ocorrência dos fatos geradores, o executivo municipal poderá revisar os fatores corretivos ora estabelecidos, inclusive seus pesos, bem como, determinar a aplicação de Fatores de Ajustamento, desde que reduzam os valores por natureza ou acessão física, estabelecidos conforme esta lei.

**Art. 4º.** A Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Pouso Alegre, que trata o § 1º, do artigo 125 da Lei Orgânica Municipal, fica estabelecida e passa a vigor conforme as Tabelas deste Anexo Único, a fim de se determinar os valores venais dos imóveis na forma do Código Tributário Municipal e das demais legislações em vigor, contendo os valores de metro quadrado de terreno e de edificação do Município, para os fins previstos em lei.

§ 1º. Para os imóveis ou as faces de quadras não relacionados nos anexos, e ainda, para os loteamentos ou desmembramentos aprovados após a publicação da presente lei, fica estabelecido o valor de metro quadrado em igual valor ao de maior valor estabelecido para o mesmo Setor Fiscal onde se localiza o imóvel, conforme consta nos anexos, devendo ser fixado para cada caso dentro deste limite, até que seja incorporada a nova Planta novo valor.

§ 2º. Ao fixar o valor de metro quadrado conforme o disposto no parágrafo anterior, o executivo deverá considerar área imobiliária economicamente equivalente, podendo aplicar fatores de ajustamento nos valores estabelecidos nos anexos que impliquem em redução para adequar à situação imobiliária, econômica e fiscal.

**Art. 5º.** Ficam estabelecidos, na forma deste artigo e deste Anexo Único desta lei, os valores de metro quadrado de construção, a fim de se determinar os valores venais das edificações, sendo este valor, depreciado ou majorado em função das características e materiais empregados na edificação, e conforme o enquadramento do padrão da construção e fatores corretivos próprios aplicáveis, e conforme legislação própria e o Código Tributário Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º. O valor de metro quadrado base de construção fica fixado tendo como base o valor divulgado pelo SINDUSCON-MG, na publicação do Custo Unitário Básico de outubro/2013, ficando estabelecido na forma do presente artigo e da Tabela deste Anexo Único, com sua equivalência em Unidades Fiscais do Município, para constituição dos créditos municipais, sofrendo as mesmas atualizações da referida Unidade Fiscal.

§ 2º. Visando adequar os valores venais, poderão ser revistos de ofício ou a requerimento dos contribuintes, os enquadramentos das características da edificação ou do terreno, apontadas para imóveis cujo padrão não corresponda ao fato material apurado, podendo ainda através de ato emanado e Processo Tributário Administrativo próprio, aplicar fator de ajustamento para adequação destes valores, desde que implique em redução para adequação de valores presumidos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, 09 DE DEZEMBRO DE 2013.

  
Agnello Perugini  
PREFEITO MUNICIPAL

Márcio José Faria  
CHEFE DE GABINETE



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: [chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br](mailto:chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br)  
**GABINETE DO PREFEITO**

### JUSTIFICATIVA

Senhora Presidenta,

Ref.: Projeto de Lei n. 579/2013

A Lei Complementar 101/2000, conhecida como Lei de Responsabilidade Fiscal, estabeleceu em seu Capítulo III, art. 11, que constituem requisitos essenciais da responsabilidade na gestão fiscal a instituição, previsão e efetiva arrecadação de todos os tributos da competência constitucional do ente da federação. No parágrafo único do mesmo artigo veda a realização de transferências voluntárias para o ente que não observe o disposto no caput, no que se refere aos impostos.

No caso do Município, como ente da federação, os impostos de sua competência são ITBI, ISSQN e IPTU. O disposto no art. 11, significa que além da instituição do tributo, deverá o ente manter a sua cobrança, bem como atualizada sua base de cálculo, sob pena de caracterizar renúncia de receita de forma fora dos parâmetros fixados pela Lei Complementar 101/2000, art. 14.

O Município de Pouso Alegre atualizou sua Planta Genérica de Valores em 1997, através do Decreto n. 2.291/97 de 26 de dezembro de 1997. Neste período ocorreu uma grande variação nos preços dos imóveis em Pouso Alegre, sem nenhuma atualização na Planta Genérica de Valores, sendo realizada somente atualização pelo índice do inflacionário. A falta de atualização da Planta Genérica de Valores causa, indubitavelmente, a injustiça fiscal, pois, imóvel com valores atualizados, em razão de transferência, pagam mais do que os imóveis que não passaram por transferências, porém, têm valores mais elevados.

Desta forma, foi realizado um criterioso estudo no sentido de atualizar a Planta Genérica de Valores do Município de Pouso Alegre, visando corrigir a injustiça fiscal, bem como o cumprimento da legislação em vigor, no que tange à obrigação do Município de manter a efetiva arrecadação do tributo.

No art. 1º do Anexo Único do Projeto de Lei está demonstrada a **METODOLOGIA DE PRESUNÇÃO DOS VALORES VENAIIS IMOBILIÁRIOS (Tabela I)**, para chegar aos valores previstos na Tabela II. Através do Decreto n. 4.125/2013 (cópia anexa), foi criada uma Comissão para elaborar estudos quanto aos valores dos imóveis na cidade, identificando todos os logradouros, com o valor do metro quadrados dos imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

No art. 2º do Anexo estão previstos os requisitos para apuração do valor do venal do imóvel edificado, considerando o padrão de acabamento.

Os artigos 159, 160, 163 e 164 do Código Tributário Municipal serão modificados, para adequação, considerando que o nosso Código é de 1971. Foi acrescentado o art. 164-A garantindo ao contribuinte o direito à ampla defesa e ao contraditório, quanto ao valor do lançamento do imóvel.

O Projeto de Lei foi elaborado observando o disposto na Constituição Federal, quanto à cobrança e instituição de impostos, em especial a parte do art. 150, que veda a cobrança de tributos, inciso III, alíneas “a”, “b” e “c”, pois, a majoração da alíquota para imóvel não edificado, vigorará a partir de 2015. Quanto à base de cálculo, não incide o prazo de noventa dias, conforme dispõe o § 1º, do art. 150.

*§ 1º. A vedação do inciso III, b, não se aplica aos tributos previstos nos arts. 148, I, 153, I, II, IV e V; e 154, II; e a vedação do inciso III, c, não se aplica aos tributos previstos nos arts. 148, I, 153, I, II, III e V; e 154, II, nem à fixação da base de cálculo dos impostos previstos nos arts. 155, III, e 156, I. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003)*

O § 1º. do art. 150 da Constituição Federal exclui a aplicação da noventena para a fixação da base de cálculo dos impostos previstos nos arts. 155, III e 156 I, ou seja, Imposto Sobre Propriedade de Veículos Automotores (IPVA) e Imposto Sobre Propriedade Territorial Urbana (IPTU).

Segue o DVD com a relação dos logradouros, com os valores do metro quadrados.

Contando com o apoio dessa Egrégia Câmara, solicito seja o Projeto em tela votado favoravelmente.

  
Agnaldo Perugini  
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

DECRETO Nº 4125/13

**INSTITUI A COMISSÃO MUNICIPAL DE VALORES IMOBILIÁRIOS E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Pouso Alegre - MG, no uso das atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, especialmente, em seus artigos 69 e 125 em seu § 1º, o previsto no Código Tributário Municipal, Lei 1.086/71 de 09/11/1971, em especial, nos seus artigos 164 e 287 e seus parágrafos, e;

**CONSIDERANDO** a necessidade de regular e estabelecer parâmetros para diagnóstico e revisão da Planta Genérica de Valores Imobiliários vigente no Município;

**CONSIDERANDO** que a Planta Genérica de Valores constitui peça fundamental na aplicação da política fiscal e da justiça tributária;

**CONSIDERANDO** que a atual Planta Genérica de Valores já data de mais de 15 anos da sua elaboração (1997), e que atualmente, apresenta uma série de injustiças fiscais, penalizando a população mais carente e não atendendo o disposto na Lei de Responsabilidade Fiscal, no cumprimento de exercer a obrigação de arrecadar os tributos próprios com justiça e responsabilidade, entre outras;

**CONSIDERANDO** que a Planta Genérica de Valores, de interesse de toda a sociedade, deve revestir-se de qualidade técnica do mais alto grau, de modo que possa representar, com a máxima fidelidade, a realidade imobiliária do Município e servir de instrumento a serem utilizadas pelas mais diversas áreas ligadas à avaliação imobiliária;

**CONSIDERANDO** as instruções do Tribunal de Contas e as manifestações do Ministério Público, bem como, o novo Plano de Contas Contábil e a ampliação na fiscalização no exercício da arrecadação municipal;

**CONSIDERANDO**, ainda, que a Administração objetiva a participação e contribuição permanente da sociedade, especialmente, por seus representantes legalmente constituídos, no debate, na troca de informações e no oferecimento de subsídios que permitam elaborar um documento da mais alta qualidade e ainda, o disposto no § 1º do artigo 125 da Lei Orgânica Municipal;

**DECRETA:**

**Art. 1º.** Conforme disposto na legislação mencionada acima, e em especial, no Código Tributário Municipal, fica nomeada a Comissão Municipal de Valores Imobiliários, composta pelos membros abaixo identificados, que será presidida pelo Secretário Municipal de Fazenda:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG**

RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000

FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014

E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br

**GABINETE DO PREFEITO**

- - Secretário Municipal de Fazenda: Douglas Tadeu Dória
- - Diretora de Tributação: Mariana Ciriaco Ramos
- - Supervisor de Fiscalização: Paulo Henrique Mariano
- - Engenheiro da Prefeitura: Wellington Pinheiro Serra
- - Engenheiro da Prefeitura: Jésus Cunha Gonçalves
- - Corretor : José Higinio Parreira
- - Corretor: Mauro Vianna de Andrade
- - Vereador: Gilberto Guimarães Barreiro
- - Vereador : José Vianeí Bernardino Filho

**Art. 2º.** A Comissão de Valores Imobiliários ora instituída será regida pela legislação vigente, por este decreto e tem natureza consultiva, de acompanhamento e de sugestão.

**§ 1º.** A presente Comissão objetiva a realização e a análise de diagnóstico dos valores venais dos imóveis e da situação da Planta de Valores Imobiliários vigente, em relação ao mercado imobiliário do Município de Pouso Alegre, consolidando o resultado em relatório de diagnóstico e prognóstico conclusivo.

**§ 2º.** A Comissão deverá apurar os valores do metro quadrado de terreno e de edificação, conforme o mercado imobiliário do Município de Pouso Alegre, observando o disposto na legislação e normas técnicas aplicáveis.

**§ 3º.** Ao final dos trabalhos e sempre que convocada a se manifestar, a Comissão apresentará ao Prefeito Municipal, como diagnóstico, a Planta Genérica de Valores Imobiliários, em mapas do município e/ou em relatórios que demonstrem e representem os valores do metro quadrado de terreno e de construção vigentes no Município, apurados em função dos seus valores venais ou de mercado, por cada região ou face de quadra, na zona urbana e de expansão urbana, considerando a prática do mercado imobiliário e as normas pertinentes.

**§ 4º.** No ato da elaboração da Planta de Valores não cabe a simulação ou a presunção de valores de impostos, uma vez que os cálculos, ensaios ou testes para a apuração ou presunção dos valores venais para fins tributários, utilizam fórmula própria e diversos fatores corretivos e, será realizado por sistema de informática, com as informações apuradas podendo indicar revisões de alíquotas e fatores de ajustamento que permitam a proposição de alíquotas regressivas para o IPTU Social, nos termos do §1º, do art. 156 da Constituição Federal.

**§ 5º.** A Comissão deverá também diagnosticar e apontar os valores de terras situadas na zona rural do Município, propondo valores para alqueires ou hectares, atentos para a realidade local e com a presença de culturas, pastos ou outras características consideradas por este mercado.

**Art. 3º.** Mediante consulta da Secretaria Municipal de Fazenda, a comissão poderá se manifestar para os fins de que trata o art. 148 da Lei Federal No. 5.172 de 25/10/1966 – que institui o Código Tributário Nacional, com suas alterações posteriores.

**§ 1º.** Para os fins que trata o caput do artigo serão levados em consideração os valores venais imobiliários de terreno e de construção apurados no mercado



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG  
RUA CARIJÓS, 45 – CENTRO – CEP 37550-000  
FONE: (35) 3449-4011 – FAX: (35) 3449-4014  
E-mail: chefeadj@pousoalegre.mg.gov.br  
**GABINETE DO PREFEITO**

imobiliário e proposto pela Comissão e/ou mediante manifestação de 02 (dois) membros, ouvidos os demais.

**Art. 4º** - A Comissão se reunirá em dias e horários estabelecidos pelos seus membros ou sempre que provocados a manifestar, a participação na mesma não será remunerada, sendo considerados aos seus membros, como tendo prestado relevantes serviços à comunidade de Pouso Alegre.

**Art. 5º** - O Secretário Municipal de Fazenda nomeará dos membros da equipe do Fisco Municipal que atuam no Setor de Receitas, dois membros para coordenar e desenvolver todas as atividades necessárias ao desenvolvimento dos trabalhos de elaboração do diagnóstico e suporte à Comissão para elaboração do relatório que trata este decreto.

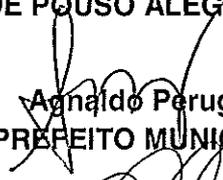
**Parágrafo único.** A Secretaria de Obras através do seu corpo técnico, especialmente os profissionais credenciados junto ao CREA e presentes nesta Comissão, deverão participar ativamente das atividades e oferecer suporte e responsabilidade técnica aos trabalhos, nomeando um responsável para acompanhar e desenvolver os serviços inerentes.

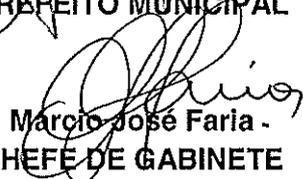
**Art. 6º.** O Departamento de Receita, com o relatório contendo o diagnóstico e a sugestão da Planta Genérica de Valores Imobiliários, promoverá exaustivos estudos para o suporte e deliberação do Executivo, que deverá encaminhar Projeto de Lei da nova Planta Genérica de Valores Imobiliários ao Legislativo Municipal, para aprovação.

**Art. 7º.** A Secretaria Municipal de Fazenda deverá apresentar em até 15 (quinze) dias da apresentação da proposta que trata o artigo anterior, um estudo que permita a elaboração de Projeto de Lei que institua o IPTU SOCIAL no Município de Pouso Alegre, observando especialmente o §1º do artigo 156 da Constituição Federal.

**Art. 8º.** Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial, o Decreto No. 2291 de 26/12/1997.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE, 07 DE NOVEMBRO DE 2013.**

  
Agnaldo Perugini  
PREFEITO MUNICIPAL

  
Marcio José Faria  
CHEFE DE GABINETE

Douglas Tadeu Dória  
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FAZENDA