



# Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ nº 18.243.220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, nº 54/347, centro – CEP 37130-031 – Alfenas (MG)

Fone: (0xx35) 3698-1300

E-mail: [prefeitura@alfenas.mg.gov.br](mailto:prefeitura@alfenas.mg.gov.br)

## MENSAGEM Nº 64, de 11 de novembro de 2022.

**Encaminha Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre os critérios de apuração do valor venal dos imóveis para efeito de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, e dá outras providências.**

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Temos a grata satisfação de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação dessa digna Casa Legislativa, Projeto de Lei Complementar que busca ratificar as disposições do Decreto Municipal nº 859, de 23 de dezembro de 1998, que dispõe sobre os critérios de apuração do valor venal dos imóveis para efeito de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.

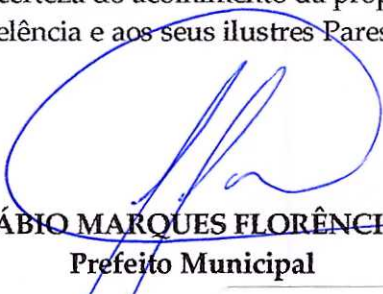
Tal iniciativa se dá em cumprimento à recomendação emanada do Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais - TCE MG no Processo de Auditoria nº 1.077.101 pelo qual passa o Município de Alfenas, no intuito de se cumprir o princípio da legalidade estrita aplicável ao Direito Tributário por força do art. 150, inciso I, da Constituição Federal Brasileira de 1988.

Ressalte-se não estar sendo implementada nenhuma inovação em relação aos critérios atualmente já utilizados para a apuração e atualização do valor venal dos imóveis para efeito de cálculo do IPTU no Município de Alfenas, mas somente transportadas para uma lei complementar a disposições vigentes do mencionado Decreto Municipal nº 859, de 1998.

Por essas razões, sendo a proposição legislativa ora apresentada de extrema relevância, e considerando o princípio da anterioridade aplicável ao Direito Tributário, solicitamos a colaboração do Poder Legislativo para que o presente Projeto de Lei possa ser apreciado e deliberado ainda neste ano de 2022, de forma que a correção em nossa legislação possa entrar em vigência já no exercício financeiro de 2023.

Diante do exposto, na certeza do acolhimento da proposta e a pronta aprovação do Projeto de Lei, renovamos a Vossa Excelência e aos seus ilustres Pares protestos de elevada consideração e apreço.

Cordialmente,

  
**FÁBIO MARQUES FLORÊNCIO**  
Prefeito Municipal

A Sua Excelência, o Senhor,  
Vereador JAIME DANIEL DOS SANTOS  
Presidente da Câmara Municipal de Alfenas  
Nesta

**Câmara Municipal de Alfenas**

Local Origem: Prefeitura Municipal

Protocolo nº 3492/2022

28/11/2022 09:15:19



# Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ nº 18.243.220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, nº 54/347, centro – CEP 37130-031 – Alfenas (MG)

Fone: (0xx35) 3698-1300

E-mail: [prefeitura@alfenas.mg.gov.br](mailto:prefeitura@alfenas.mg.gov.br)

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03 , de 11 de novembro de 2022.

Dispõe sobre os critérios de apuração do valor venal dos imóveis para efeito de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, e dá outras providências.

O povo do Município de Alfenas, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito, sanciono a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** Os critérios de apuração do valor venal dos imóveis para efeito de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Predial Urbana - IPTU, são os fixados por esta lei.

**Art. 2º** O valor de cada terreno será obtido pela multiplicação de sua área pelo valor básico unitário do metro quadrado (m<sup>2</sup>), aplicando os correspondentes fatores de correção, sendo expresso pela seguinte fórmula:

$$VT = AT \times VM2T \times FC$$

Onde

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

VM2T = Valor básico unitário do metro quadrado do terreno

FC = Fatores de correção do valor do terreno (Profundidade, Testada, Topografia e Gleba).

**Art. 3º** Os valores básicos unitários do metro quadrado (m<sup>2</sup>) dos terrenos são os constantes da Planta Genérica de Valores.

**Art. 4º** No cálculo do valor dos terrenos serão aplicados os seguintes fatores de correção:

I – Fator Profundidade;

II – Fator Testada;

III – Fator Topografia;

IV – Fator Gleba.



# Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ nº 18.243.220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, nº 54/347, centro – CEP 37130-031 – Alfenas (MG)

Fone: (0xx35) 3698-1300

E-mail: [prefeitura@alfenas.mg.gov.br](mailto:prefeitura@alfenas.mg.gov.br)

**Art. 5º** O Fator Profundidade dos terrenos será obtido em função de sua profundidade equivalente (PE), que corresponderá ao quociente da área pela extensão de sua testada principal, e os coeficientes são os constantes da tabela a seguir:

Profundidade Equivalente (PE)	Coefficiente
de 20 a 30 ml	1,00
de 10 a 20 ml	$\sqrt{\frac{PE}{20}}$
até 10 ml	0,71
de 30 a 60 ml	$\sqrt{\frac{30}{PE}}$
acima de 60 ml	0,71

Profundidade Equivalente (PE) =  $\frac{\text{Área do Terreno}}{\text{Testada Principal}}$

**Art. 6º** O Fator Testada dos terrenos será obtido em função de sua testada principal e corresponderá à raiz quarta do quociente da testada principal pela testada padrão 10,00 ml (dez metros lineares), sendo que os coeficientes são os constantes da seguinte tabela:

Testada Principal	Coefficiente
de 05 a 20 ml	$\sqrt[4]{\frac{I \text{ principal}}{I \text{ padrão (10)}}$
até 05 ml	0,84
acima de 20 ml	1,19

**Art. 7º** O Fator Topografia dos Terrenos será obtido em função da sua situação em relação ao logradouro, aplicados os coeficientes da tabela a seguir:



# Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ nº 18.243.220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, nº 54/347, centro – CEP 37130-031 – Alfenas (MG)

Fone: (0xx35) 3698-1300

E-mail: [prefeitura@alfenas.mg.gov.br](mailto:prefeitura@alfenas.mg.gov.br)

Topografia	Coefficiente
Plano	1,0
Aclive	0,9
Declive	0,8
Irregular	0,7

**Art. 8º** O Fator Gleba dos terrenos será obtido em função de sua área e corresponderá à raiz quadrada do quociente de 5.000 (cinco mil) pela área de cada terreno, conforme a tabela a seguir:

Área da Gleba	Coefficiente
De 5.000 a 20.000 m <sup>2</sup>	$\sqrt{\frac{5.000}{\text{Área da gleba}}}$
Acima de 40.000 m <sup>2</sup>	0,5

**Parágrafo único.** O Fator Gleba somente será aplicado nos terrenos com área superior a 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

**Art. 9º** No caso de terrenos nos quais os critérios de avaliação possam conduzir a resultados inadequados ou injustos, poderá ser realizada avaliação especial que deverá ser submetida à apreciação do Secretário Municipal de Fazenda.

**Art. 10.** O valor da edificação será obtido pela multiplicação de sua área pelo valor básico unitário do metro quadrado (m<sup>2</sup>) correspondente à classificação da construção, aplicado o Fator de Correção relativo ao estado de conservação, conforme a seguinte fórmula:

$$VE = A_e \times V_{u\ m^2} \times FC, \text{ onde}$$

VE = Valor da Edificação

A<sub>e</sub> = Área da Edificação

V<sub>u m<sup>2</sup></sub> = Valor básico unitário do metro quadrado da edificação

FC = Fator de Conservação



# Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ nº 18.243.220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, nº 54/347, centro – CEP 37130-031 – Alfenas (MG)

Fone: (0xx35) 3698-1300

E-mail: [prefeitura@alfenas.mg.gov.br](mailto:prefeitura@alfenas.mg.gov.br)

**Parágrafo único.** A área construída será calculada pelo contorno externo das paredes ou pilares da edificação.

**Art. 11.** Os valores básicos unitários do metro quadrado (m<sup>2</sup>) correspondente ao tipo e classificação da construção são os constantes da Planta Genérica de Valores.

**Parágrafo único.** As áreas das dependências terão seu valor unitário do metro quadrado fixado à razão do 60% do valor do metro quadrado correspondente à(s) edificação(ões) principal(is) da unidade imobiliária.

**Art. 12.** Para a determinação do valor básico unitário do metro quadrado (m<sup>2</sup>) da construção, as mesmas serão enquadradas nas seguintes categorias:

**I – Edificação tipo CASA ou SOBRADO:**

- a) Alto;
- b) Bom;
- c) Médio;
- d) Baixo;
- e) Mínimo;

**II – Edificação tipo APARTAMENTO:**

- a) Alto;
- b) Bom;
- c) Médio;
- d) Baixo/Mínimo;

**III – Edificação tipo LOJA ou ESCRITÓRIO ou PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS:**

- a) Alto;
- b) Bom;
- c) Médio;
- d) Baixo;
- e) Mínimo;

**IV – Edificação tipo FÁBRICA/INDÚSTRIA:**

- a) Alto/Bom;
- b) Médio;
- c) Baixo;
- d) Mínimo;

**V – Edificação tipo GALPÃO/TELHEIRO:**

- a) Alto/Bom;



# Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ nº 18.243.220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, nº 54/347, centro – CEP 37130-031 – Alfenas (MG)

Fone: (0xx35) 3698-1300

E-mail: [prefeitura@alfenas.mg.gov.br](mailto:prefeitura@alfenas.mg.gov.br)

- b) Médio;
- c) Baixo;
- d) Mínimo;

## VI – Edificação tipo ESPECIAL:

- a) Alto;
- b) Bom;
- c) Médio;
- d) Baixo;
- e) Mínimo;

**Art. 13.** Para efeito de enquadramento anterior no que diz respeito à classificação do padrão de acabamento, as edificações ficam assim caracterizadas:

I – ALTO: um ou mais pavimentos; estrutura de alvenaria, concreto e ferro; fachada com preocupação arquitetônica, revestida de pedras, mármore, pastilhas ou similares de excepcional qualidade; revestimento interno de excelente qualidade, a base de massa corrida, azulejos finos e decorados até o teto, pisos de mármore, cerâmicos de primeira qualidade, pedras, assoalho ou de madeira de fina qualidade ou carpetes; forro com laje pré fabricada ou madeira decorada; pintura a base de látex; portas especiais, vitrôs e venezianas de alumínio ou madeira de lei; armários embutidos com revestimento interno; existência de lareira ou não; instalação hidráulica com tubulações especiais e completa; instalação elétrica com aparelhos de iluminação artística; banheiros sociais e privativos; dependências de empregados; dormitórios; áreas livres; garagens; lavabos; salas; corredores; jardins; piscina; vestiários; salões de jogos e festas; edículas e quiosques.

II – BOM: um ou mais pavimentos; estrutura de alvenaria, concreto e ferro; fachada especial, revestida de pedras, pastilhas ou materiais equivalentes; revestimento interno com materiais de primeira, azulejos decorados ou não, até o teto, pisos cerâmicos ou equivalentes, assoalhos, toros de madeira ou carpetes; forro com laje pré fabricada ou madeira decorada; pintura a base de látex ou equivalente; portas especiais, vitrôs e venezianas de alumínio ou madeira de lei; armários embutidos com revestimento interno; instalação elétrica completa e fina; banheiro social e privativo; dependência de empregados; dormitórios; área de serviço; áreas livres; garagem; lavabos; salas; corredores; muro de alvenaria; gradil de ferro ou similar, com ou sem portões.

III – MÉDIO: um ou dois pavimentos; estrutura de alvenaria e concreto; revestimento externo e interno com uma demão de argamassa; pintura a base de látex ou têmpera; pisos de cerâmica ou toros; forro de madeira ou similar; telhas vã ou placas de aglomerado; base interna com azulejo de até 1,50 metros de altura; portas, vitrôs e venezianas comuns; instalação hidráulica e elétrica simples; acabamento econômico;



# Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ nº 18.243.220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, nº 54/347, centro – CEP 37130-031 – Alfenas (MG)

Fone: (0xx35) 3698-1300

E-mail: [prefeitura@alfenas.mg.gov.br](mailto:prefeitura@alfenas.mg.gov.br)

fachada simples; muro ou mureta de alvenaria ou meio gradil de ferro; contendo banheiro, copa, cozinha, sala, dormitórios, corredor, área de serviço e despejo.

IV – BAIXO: pavimento térreo; estrutura de alvenaria; fachada simples; revestimento externo e interno com uma demão de argamassa; pintura simples; pisos cimentados (cerâmicos de qualidade inferior ou tacos de madeira); forro; telhas vã ou placas de aglomerado; base interna a óleo ou azulejos de inferior qualidade (até 1,50 metros de altura); portas, vitrês e venezianas comuns; instalação hidráulica e elétrica simples; sem edícula; contendo banheiro, cozinha, dormitórios, sala e área de serviço.

V – MÍNIMO: pavimento térreo; estrutura de alvenaria ou madeira, conjugada ou geminada; material empregado de pouca qualidade; pequena área construída; piso tijolado ou cimentado; forro de madeira simples, quando existente; sem dependências e com materiais de acabamento inexistentes ou de má qualidade.

**Art. 14.** O Fator Conservação corresponderá à conservação aparente da edificação e os coeficientes são os constantes da tabela a seguir:

Conservação	Coeficiente
Nova/ótima	1,00
Boa	0,90
Regular	0,80
Má	0,70

**Art. 15.** Quando num mesmo terreno houver mais de uma unidade autônoma edificada, será calculada a fração ideal do terreno pela fórmula seguinte:

$$\text{FRAÇÃO IDEAL} = \frac{\text{Área do Terreno} \times \text{Área da Unidade}}{\text{Área Total da Edificação}}$$

**Art. 16.** Nos casos singulares de edificações especiais, nos quais os critérios de avaliação possam conduzir a resultado inadequado ou injusto, poderá ser efetuada avaliação especial, a qual será submetida à apreciação do Secretário Municipal de Fazenda.

**Art. 17.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

  
**FÁBIO MARQUES FLORÊNCIO**  
Prefeito Municipal



# Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ nº 18.243.220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, nº 54/347, centro – CEP 37130-031 – Alfenas (MG)

Fone: (0xx35) 3698-1300

E-mail: [prefeitura@alfenas.mg.gov.br](mailto:prefeitura@alfenas.mg.gov.br)

## ANO ÚNICO TABELAS DOS FATORES

### I - FATOR PROFUNDIDADE

Profundidade Equivalente (PE) =  $\frac{\text{Área do Terreno}}{\text{Testada Principal}}$

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (PE)	COEFICIENTE
Até 10,99 ml	0,71
De 11 ml a 11,99 ml	0,74
De 12 ml a 12,99 ml	0,77
De 13 ml a 13,99 ml	0,81
De 14 ml a 14,99 ml	0,84
De 15 ml a 15,99 ml	0,87
De 16 ml a 16,99 ml	0,89
De 17 ml a 17,99 ml	0,92
De 18 ml a 18,99 ml	0,95
De 19 ml a 19,99 ml	0,97
De 20 ml a 20,99 ml	1,00
De 21 ml a 21,99 ml	0,98
De 22 ml a 22,99 ml	0,97
De 23 ml a 23,99 ml	0,95
De 24 ml a 24,99 ml	0,94
De 25 ml a 25,99 ml	0,93
De 26 ml a 26,99 ml	0,91
De 27 ml a 27,99 ml	0,90
De 28 ml a 28,99 ml	0,89
De 29 ml a 29,99 ml	0,88
De 30 ml a 30,99 ml	0,87
De 31 ml a 31,99 ml	0,86
De 32 ml a 32,99 ml	0,85
De 33 ml a 33,99 ml	0,84
De 34 ml a 34,99 ml	0,83
De 35 ml a 35,99 ml	0,82
De 36 ml a 36,99 ml	0,81
De 37 ml a 37,99 ml	0,80
De 38 ml a 38,99 ml	0,79
De 39 ml a 39,99 ml	0,78
De 40 ml a 40,99 ml	0,77
De 41 ml a 41,99 ml	0,77
De 42 ml a 42,99 ml	0,76
De 43 ml a 43,99 ml	0,75
De 44 ml a 44,99 ml	0,74
De 45 ml a 45,99 ml	0,73
De 46 ml a 46,99 ml	0,72
De 47 ml a 47,99 ml	0,71
De 48 ml a 48,99 ml	0,71
De 49 ml a 49,99 ml	0,71
De 50 ml a 50,99 ml	0,71
De 51 ml a 51,99 ml	0,71
De 52 ml a 52,99 ml	0,71
De 53 ml a 53,99 ml	0,71
De 54 ml a 54,99 ml	0,71
De 55 ml a 55,99 ml	0,71
De 56 ml a 56,99 ml	0,71
De 57 ml a 57,99 ml	0,71
De 58 ml a 58,99 ml	0,71
De 59 ml a 59,99 ml	0,71
maior que 60 ml	0,71



# Prefeitura Municipal de Alfenas

CNPJ nº 18.243.220/0001-01

Praça Dr. Fausto Monteiro, nº 54/347, centro – CEP 37130-031 – Alfenas (MG)

Fone: (0xx35) 3698-1300

E-mail: [prefeitura@alfenas.mg.gov.br](mailto:prefeitura@alfenas.mg.gov.br)

II - FATOR TESTADA	
TESTADA PRINCIPAL	COEFICIENTE
Até 5 ml	0,84
De 5,01 ml a 6 ml	0,88
De 6,01 ml a 7 ml	0,91
De 7,01 ml a 8 ml	0,95
De 8,01 ml a 9 ml	0,97
De 9,01 ml a 10,99 ml	1,00
De 11,01 ml a 11,99 ml	1,02
De 12,01 ml a 12,99 ml	1,05
De 13,01 ml a 13,99 ml	1,07
De 14,01 ml a 14,99 ml	1,09
De 15,01 ml a 15,99 ml	1,11
De 16,01 ml a 16,99 ml	1,12
De 17,01 ml a 17,99 ml	1,14
De 18,01 ml a 18,99 ml	1,16
De 19,01 ml a 19,99 ml	1,17
De 20 ml	1,19
Acima de 20 ml	1,19

III - FATOR GLEBA	
ÁREA DA GLEBA	COEFICIENTE
Até 5.000 m <sup>2</sup>	1,00
De 5.001 a 6.000 m <sup>2</sup>	0,91
De 6.001 a 7.000 m <sup>2</sup>	0,84
De 7.001 a 8.000 m <sup>2</sup>	0,79
De 8.001 a 9.000 m <sup>2</sup>	0,74
De 9.001 a 10.000 m <sup>2</sup>	0,71
De 10.001 a 11.000 m <sup>2</sup>	0,67
De 11.001 a 12.000 m <sup>2</sup>	0,64
De 12.001 a 13.000 m <sup>2</sup>	0,62
De 13.001 a 14.000 m <sup>2</sup>	0,59
De 14.001 a 15.000 m <sup>2</sup>	0,57
De 15.001 a 16.000 m <sup>2</sup>	0,56
De 16.001 a 17.000 m <sup>2</sup>	0,54
De 17.001 a 18.000 m <sup>2</sup>	0,52
De 18.001 a 19.000 m <sup>2</sup>	0,51
De 19.001 a 20.000 m <sup>2</sup>	0,50
Acima de 20.000 m <sup>2</sup>	0,50



# Prefeitura Municipal de Alfenas

CGC/MF 18.243.229/0001-01  
Praça Fausto Monteiro, 54 - Centro - CEP 37130-000 - Alfenas (MG)  
Fone: (035) 292-1800 - Fax: (035) 291-3000 - E-Mail: palfenas@artefinal.com.br

DECRETO Nº 859, DE 23 DE DEZEMBRO DE 1998.

"Dispõe sobre os critérios de apuração do Valor Venal dos Imóveis, para efeito de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana."

O Prefeito Municipal de Alfenas, no uso de suas atribuições legais conferidas pela L.O.M.,

## DECRETA:

Art. 1º. Os critérios de apuração do Valor Venal dos Imóveis, para efeito de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, são fixados por este Decreto

Art. 2º. O valor de cada terreno será obtido pela multiplicação de sua área pelo valor básico unitário do metro quadrado (m<sup>2</sup>), aplicando os correspondentes fatores de correção, sendo expresso pela seguinte fórmula:

$$VT = At \times VM2T \times FC$$

Onde

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

VM2T = Valor básico unitário do metro quadrado do terreno

FC = Fatores de correção do valor do terreno (Profundidade, Testada, Topografia e Gleba)

Art. 3º. Os valores básicos unitários do metro quadrado (m<sup>2</sup>) dos terrenos são os constantes da Planta Genérica de Valores



# Prefeitura Municipal de Alfenas

Praça Fausto Monteiro, 54 - Centro - CEP 37120-000 - Alfenas (MG)  
Fone: (035) 292-1800 - Fax: (035) 291-3000 - E-Mail: [palfenas@ariefinal.com.br](mailto:palfenas@ariefinal.com.br)  
CGC-MF 16.243.220/0001-01

Art. 4º. No cálculo do valor dos terrenos serão aplicados os seguintes Fatores de Correção:

- I - Fator Profundidade
- II - Fator Testada
- III - Fator Topografia
- V - Fator Gleba

Art. 5º O Fator Profundidade dos Terrenos será obtido em função de sua profundidade equivalente (PE) que corresponderá ao quociente da área pela extensão de sua testada principal, e os coeficientes são os constantes da tabela a seguir:

Profundidade Equivalente (PE)	Coefficiente
de 20 a 30 ml	1,00
de 10 a 20 ml	$\sqrt{\frac{PE}{20}}$
até 10 ml	0,71
de 30 a 60 ml	$\sqrt{\frac{30}{PE}}$
acima de 60 ml	0,71

$$\text{Profundidade Equivalente (PE)} = \frac{\text{Área do Terreno}}{\text{Testada Principal}}$$

Art. 6º O Fator Testada dos terrenos será obtido em função de sua testada principal e corresponderá a raiz quarta do quociente da testada principal pela testada padrão 10 ml (dez metros lineares) e os coeficientes são os constantes da tabela a seguir:





# Prefeitura Municipal de Alfenas

Cad. M. 18.243.228/0001-11  
Praça Fausto Monteiro, 51 - Centro - CEP 37.130-000 - Alfenas (MG)  
Fone (035) 292-1800 - Fax (035) 291-3000 - E-Mail: palfenas@artefinal.com.br

Testada Principal	Coefficiente
de 05 a 20 ml	$\sqrt{\frac{I_{principal}}{I_{padrão (10)}}$
até 05 ml	0,84
acima de 20 ml	1,19

**Art. 7º** O Fator Topografia dos terrenos será obtido em função da sua situação em relação ao logradouro, aplicados os coeficientes da tabela a seguir

Topografia	Coefficiente
Plano	1,0
Aclive	0,9
Declive	0,8
Irregular	0,7

**Art. 8º.** O Fator Gleba dos terrenos sera obtido em função de sua área e corresponderá a raiz quadrada do quociente de 5.000 (cinco mil) pela area de cada terreno, conforme a tabela a seguir.

Área da Gleba	Coefficiente
De 5.000 a 20.000 m <sup>2</sup>	$\sqrt{\frac{5.000}{Área da gleba}}$
Acima de 40.000 m <sup>2</sup>	0,5

**Parágrafo único.** O Fator Gleba somente será aplicado nos terrenos com área superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

**Art. 9º.** No caso de terrenos que os critérios de avaliação possam conduzir a resultados inadequados ou injustos, poderá ser efetuada avaliação especial que será submetida à apreciação do Secretário Municipal de Fazenda.

**Art. 10** O valor da edificação será obtido pela multiplicação de sua área pelo valor básico unitário do metro quadrado (m<sup>2</sup>) correspondente à





# Prefeitura Municipal de Alfenas

Rua Augusto Monteiro 54 - Centro - CEP 37140-000 - Alfenas (MG)  
 Fone (35) 201-1800 - Fax (35) 201-3000 - E Mail: [alfenas@prefma.com.br](mailto:alfenas@prefma.com.br)  
 classificação da construção aplicado o Fator de Correção relativo ao Estado de Conservação, de acordo com a seguinte fórmula:

VI =  $A \times V_{u2} \times H$  onde

- VI = Valor da Edificação
- A = Área da Edificação
- $V_{u2}$  = Valor básico unitário do metro quadrado da edificação
- H = Fator de Conservação

**Parágrafo único.** A área coberta da área edificada pelo conteúdo externo das partes do pórtico da edificação.

**Art. 11.** Os valores básicos unitários do metro quadrado em % correspondente ao tipo e qualidade da construção de acordo com a Tabela Genérica de Valores.

**Parágrafo único.** As áreas que dependem de valor em % em unidades de metro quadrado terão a taxa de 10% do valor do metro quadrado correspondente à edificação, por área, para qual a qualidade for melhor.

**Art. 12.** Para determinação de área para o cálculo do metro quadrado em % de construção as construções serão enquadradas nas seguintes categorias:

## 1. Edificação tipo CASA HABITACIONAL

- 1. Casa
- 2. Lado
- 3. Alameda
- 4. Anexo
- 5. Alameda

## 2. Edificação tipo APARTAMENTOS

- 1. Casa
- 2. Anexo
- 3. Alameda
- 4. Anexo Alameda





# Prefeitura Municipal de Alfenas

CGC-ME 18.243.220/0001-01  
Praça Fausto Monteiro, 54 - Centro - CEP 37130-000 - Alfenas (MG)  
Fone: (035) 292-1800 - Fax: (035) 291-3000 - E-Mail: palfenas@artefinal.com.br

## III - Edificação tipo LOJA ou ESCRITÓRIO ou PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

- 1 - Alto
- 2 - Bom
- 3 - Médio
- 4 - Baixo
- 5 - Mínimo

## IV - Edificação tipo FÁBRICA/INDÚSTRIA

- 1 - Alto / Bom
- 2 - Médio
- 3 - Baixo
- 4 - Mínimo

## V - Edificação tipo GALPÃO/TELHEIRO

- 1 - Alto / Bom
- 2 - Médio
- 3 - Baixo
- 4 - Mínimo

## VI - Edificação tipo ESPECIAL

- 1 - Alto
- 2 - Bom
- 3 - Médio
- 4 - Baixo
- 5 - Mínimo

**Art. 13** Para efeito do enquadramento anterior no que se refere a classificação do padrão de acabamento, as edificações ficam assim caracterizadas:

**1 - ALTO:** um ou mais pavimentos; estrutura de alvenaria; concreto e ferro; fachada com preocupação arquitetônica, revestida de pedras, mármore, pastilhas ou similares de excepcional qualidade; revestimento interno de excelente qualidade, a base de massa corrida, azulejos finos e decorados até o teto, pisos de mármore, cerâmicos de primeira qualidade, pedras, assoalho ou de madeira de fina qualidade ou carpetes; forro com laje pré-fabricada ou madeira decorada; pintura a base de látex; portas especiais, vitrôs e venezianas de alumínio ou madeira de lei, armários embutidos com revestimento interno; existência de lareira ou não; instalação hidráulica com tubulações especiais e completa, instalação elétrica com aparelhos de iluminação artística, banheiros sociais e privativos; dependências de empregados;



# Prefeitura Municipal de Alfenas

CGC-MF 18.243.220/0001-01  
Praça Fausto Monteiro, 54 - Centro - CEP 37130-000 - Alfenas (MG)

Fone (035) 292-1800 - Fax: (035) 291 3000 - E-Mail: [palfenas@artefinal.com.br](mailto:palfenas@artefinal.com.br)

dormitórios; áreas livres, garagens; lavabos; salas; corredores, jardins; piscina, vestiários; salões de jogos e festas, edículas e quiosques

**2 - BOM:** um ou mais pavimentos, estrutura de alvenaria, concreto e ferro; fachada especial, revestida de pedras, pastilhas ou materiais equivalentes; revestimentos internos com materiais de primeira, azulejos decorados ou não, até o teto, cerâmicos ou equivalentes, assoalhos, toros de madeira ou carpetes, forro com lajes pré-fabricadas ou madeira decorada; pintura a base de látex ou equivalente; portas especiais, vitrões e venezianas de alumínio ou madeira de lei, armários embutidos com revestimento interno, instalação elétrica completa e fina; banheiro social e privativo; dependência de empregados; dormitórios, área de serviço, áreas livres; garagem; lavabos; salas; corredores, muro de alvenaria, gradil de ferro ou similar com ou sem portões.

**3 - MÉDIO:** um ou dois pavimentos, estrutura de alvenaria e concreto; revestimento interno e externo com uma demão de argamassa, pintura a base de látex ou têmpera; pisos de cerâmica e toros, forro de madeira ou similar, telhas vã ou placas de aglomerado; base interna com azulejo de até 1,50 metros de altura; portas, vitrões e venezianas comuns; instalação hidráulica e elétrica simples; acabamento econômico; fachada simples; muro e mureta de alvenaria ou meio gradil de ferro; contendo banheiro, copa, cozinha, sala, dormitórios, corredor, área de serviço e despejo.

**4 - BAIXO:** pavimento térreo; estrutura de alvenaria; fachada simples, revestimento interno e externo, com uma demão de argamassa, pintura simples; pisos cimentados (cerâmico de inferior qualidade ou tacos de segunda); forro; telhas vã ou placas de aglomerado; base interna a óleo ou azulejos de inferior qualidade (até 1,50 metros de altura); portas, vitrões e venezianas comuns; instalação hidráulica e elétrica simples, sem edícula; contendo banheiro, cozinha, dormitórios, sala e área de serviço.

**5 - MÍNIMO:** pavimento térreo; estrutura de alvenaria ou madeira, conjugada ou geminada, material empregado de pouca qualidade, pequena área construída, piso tijolado ou cimentado, forro de madeira simples, quando existente, sem dependências e com materiais de acabamento inexistentes ou de má qualidade.

**Art. 14** O Fator Conservação corresponderá à conservação aparente da edificação e os coeficientes são os constantes da tabela a seguir





# Prefeitura Municipal de Alfenas

CCG. MF. 18.241.223/0001-01  
Praça Fausto Monteiro, 54 - Centro - CEP 37130-000 - Alfenas (MG)  
Fone: (035) 292-1800 - Fax: (035) 291-3000 - E Mail: palfenas@palfenas.com.br

Conservação	Coefficiente
Nova/ótima	1,00
Boa	0,90
Regular	0,80
Má	0,70

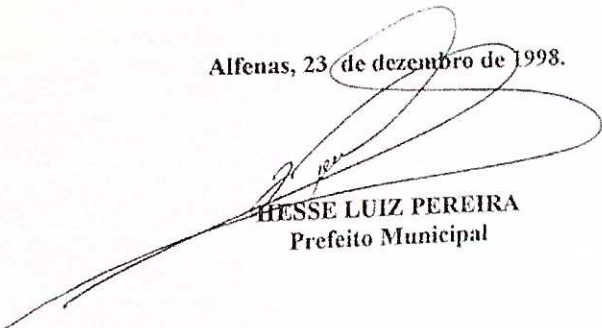
**Art. 15** Quando num mesmo terreno houver mais de uma unidade autônoma edificada, será calculada a FRAÇÃO IDEAL do terreno pela fórmula seguinte:

$$\text{FRAÇÃO IDEAL} = \frac{\text{Área do terreno} \times \text{Área da Unidade}}{\text{Área total da Edificação}}$$

**Art. 16** Nos casos singulares de edificações especiais, onde os critérios de avaliação possam conduzir a resultado inadequado ou injusto, poderá ser efetuada avaliação especial, que será submetida à apreciação do Secretário Municipal de Fazenda.

**Art. 17** Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 1999, e revogando-se as disposições em contrário.

Alfenas, 23 de dezembro de 1998.

  
**HESSE LUIZ PEREIRA**  
Prefeito Municipal



# Prefeitura Municipal de Alfenas

CGC-MF 18.243.220/0001-01  
Praça Fausto Monteiro, 54 - Centro - CEP 37130-000 - Alfenas (MG)  
Fone: (035) 292-1800 - Fax: (035) 291-3000 - E-Mail: palfenas@artefinal.com.br

## TABELAS DOS FATORES

### I - FATOR PROFUNDIDADE

Profundidade Equivalente (PE) =  $\frac{\text{Área do Terreno}}{\text{Testada Principal}}$

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (PE)	COEFICIENTE
Até 10,99 ml	
De 11 ml a 11,99 ml	0,71
De 12 ml a 12,99 ml	0,74
De 13 ml a 13,99 ml	0,77
De 14 ml a 14,99 ml	0,81
De 15 ml a 15,99 ml	0,84
De 16 ml a 16,99 ml	0,87
De 17 ml a 17,99 ml	0,89
De 18 ml a 18,99 ml	0,92
De 19 ml a 19,99 ml	0,95
De 20 ml a 30,99 ml	0,97
De 31 ml a 31,99 ml	1,00
De 32 ml a 32,99 ml	0,98
De 33 ml a 32,99 ml	0,97
De 33 ml a 33,99 ml	0,95
De 34 ml a 34,99 ml	0,94
De 35 ml a 35,99 ml	0,93
De 36 ml a 36,99 ml	0,91
De 37 ml a 37,99 ml	0,90
De 38 ml a 38,99 ml	0,89
De 39 ml a 39,99 ml	0,88
De 40 ml a 40,99 ml	0,87
De 41 ml a 41,99 ml	0,86
De 42 ml a 42,99 ml	0,85
De 43 ml a 43,99 ml	0,84
De 44 ml a 44,99 ml	0,83
De 45 ml a 45,99 ml	0,82
De 46 ml a 46,99 ml	0,81
De 47 ml a 47,99 ml	0,80
De 48 ml a 48,99 ml	0,79
De 49 ml a 49,99 ml	0,78
De 50 ml a 50,99 ml	0,77
De 51 ml a 51,99 ml	0,76
De 52 ml a 52,99 ml	0,75
De 53 ml a 53,99 ml	0,74
De 54 ml a 54,99 ml	0,73
De 55 ml a 55,99 ml	0,72
De 56 ml a 56,99 ml	0,71
De 57 ml a 57,99 ml	0,70
De 58 ml a 58,99 ml	0,69
De 59 ml a 59,99 ml	0,68
maior que 60 ml	



# Prefeitura Municipal de Alfenas

CGC-MF: 18.243.220/0001-01

Praça Fausto Monteiro, 54 - Centro - CEP 37130-000 - Alfenas (MG)

Fone: (035) 292-1800 - Fax: (035) 291-3000 - E-Mail: palfenas@artefinal.com.br

## II - FATOR TESTADA

TESTADA PRINCIPAL	COEFICIENTE
Até 5 ml	0,84
De 5,01 ml a 6 ml	0,88
De 6,01 ml a 7 ml	0,91
De 7,01 ml a 8 ml	0,95
De 8,01 ml a 9 ml	0,97
De 9,01 ml a 10,99 ml	1,00
De 11,01 ml a 11,99 ml	1,02
De 12,01 ml a 12,99 ml	1,05
De 13,01 ml a 13,99 ml	1,07
De 14,01 ml a 14,99 ml	1,09
De 15,01 ml a 15,99 ml	1,11
De 16,01 ml a 16,99 ml	1,12
De 17,01 ml a 17,99 ml	1,14
De 18,01 ml a 18,99 ml	1,16
De 19,01 ml a 19,99 ml	1,17
De 20 ml	1,19
Acima de 20 ml	1,19



# Prefeitura Municipal de Alfenas

CGC-MF 18.243.220/0001-01  
Praça Fausto Monteiro, 54 - Centro - CEP 37130-000 - Alfenas (MG)  
Fone: (035) 292-1800 - Fax: (035) 291-3000 - E-Mail: palfenas@artefinal.com.br

## III - FATOR GLEBA

AREA DA GLEBA	COEFICIENTE
Até 5.000 m <sup>2</sup>	1,00
De 5.001 a 6.000 m <sup>2</sup>	0,91
De 6.001 a 7.000 m <sup>2</sup>	0,84
De 7.001 a 8.000 m <sup>2</sup>	0,79
De 8.001 a 9.000 m <sup>2</sup>	0,74
De 9.001 a 10.000 m <sup>2</sup>	0,71
De 10.001 a 11.000 m <sup>2</sup>	0,67
De 11.001 a 12.000 m <sup>2</sup>	0,64
De 12.001 a 13.000 m <sup>2</sup>	0,62
De 13.001 a 14.000 m <sup>2</sup>	0,59
De 14.001 a 15.000 m <sup>2</sup>	0,57
De 15.001 a 16.000 m <sup>2</sup>	0,56
De 16.001 a 17.000 m <sup>2</sup>	0,54
De 17.001 a 18.000 m <sup>2</sup>	0,52
De 18.001 a 19.000 m <sup>2</sup>	0,51
De 19.001 a 20.000 m <sup>2</sup>	0,50
Acima de 20.000 m <sup>2</sup>	0,50

