



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 4.636 /

"ESTABELECE A SISTEMÁTICA DE ATUALIZAÇÃO DOS VALORES DOS IMÓVEIS PARA 1993, VISANDO O LANÇAMENTO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO, APROVA A NOVA METODOLOGIA DE CÁLCULO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

O Prefeito Municipal de Poços de Caldas, no uso de suas atribuições legais, e considerando a necessidade de dar prosseguimento a atualização dos valores venais dos imóveis,

## D E C R E T A:

ART. 1º - O cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano em 1993 será feito tomando-se como base os valores utilizados no lançamento deste imposto no exercício de 1992, atualizados monetariamente.

PARÁGRAFO ÚNICO - Para proceder à atualização monetária a que se refere o "caput" deste artigo, será adotada a inflação apurada no período, através do INPC/IBGE, de 1.134,83% (hum mil, cento e trinta e quatro vírgula oitenta e três por cento).

ART. 2º - Considerando as características específicas de cada imóvel, sobre os valores venais calculados de acordo com o disposto no artigo anterior, incidirão os fatores de correção definidos na Metodologia de Cálculo, Anexo I deste Decreto.

PARÁGRAFO ÚNICO - O fator de depreciação de edificações previsto na Metodologia de Cálculo, será aplicado no cálculo do imposto predial a partir do exercício de 1994.

ART. 3º - Os vencimentos, a forma de recolhimento e os procedimentos para solicitação das isenções previstas na legislação pertinente, obedecerão a regulamentação específica a ser elaborada e publicada pelo Executivo.

...



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 4.636 - CONTINUAÇÃO /

ART. 4º - Revogadas as disposições em contrário, este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 28 DE DEZEMBRO DE 1992.

SEBASTIÃO NAVARRO VIEIRA FILHO

Prefeito Municipal

FLÁVIO DE LIMA E SILVA

Secret. Munic. Fazenda



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO

DECRETO nº 4.636, de 28/12/1992.

ANEXO I

METODOLOGIA DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS URBANOS

I - IMPOSTO TERRITORIAL URBANO

I.1 - FATO GERADOR

O Imposto Territorial Urbano tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou posse de terrenos, construídos ou não, localizados nas zonas urbanas do Município.

I-2 INCIDÊNCIA:

I.2.1 - Entende-se como Zona Urbana, para os efeitos deste Imposto, as áreas localizadas dentro do perímetro urbano onde ocorram, no mínimo 02 (dois) dos seguintes melhoramentos:

- a) Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- b) Abastecimento de água;
- c) Sistema de esgotos sanitários;
- d) Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- e) Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

I.2.2 - Os impostos territoriais urbanos relativos a lotes de terrenos localizados em loteamentos já aprovados, só incidirão se ocorrerem, pelo menos, 02 (dois) dos seguintes itens:

- a) Meio fio ou calçamento com canalização de águas pluviais;
- b) Abastecimento de água;



- c) Sistema de esgotos sanitários;
- d) Rede de iluminação pública com posteamento para distribuição domiciliar;
- e) Escola primária e posto de saúde.

### I.3 - CÁLCULOS DO IMPOSTO TERRITORIAL:

I.3.1 - O imposto será calculado através da aplicação de alíquotas, fixadas por lei, sobre o valor venal do terreno.

I.3.2 - Entende-se como valor venal do terreno o seu preço para venda a vista no mercado imobiliário e o mesmo será obtido através de consultas e pesquisas realizadas pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

I.3.3 - O valor venal, obtido desta forma, refere-se a um lote padrão, teórico, cujas características e dimensões são tomadas como referência no momento de se apurar o valor do metro quadrado de terreno das respectivas zonas fiscais da área urbana do Município.

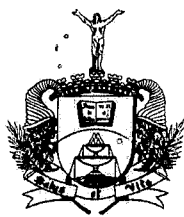
O lote padrão de Poços de Caldas tem as seguintes características:

- a) Topografia plana;
- b) Situa-se em meio de quadra e de frente para via pública;
- c) Comporta, em função do zoneamento, edificação de no máximo 02 pavimentos;
- d) Tem área mínima de 160,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados).

I.3.4 - O valor venal do lote padrão será identificado com base no valor por metro quadrado estabelecido para as respectivas zonas fiscais. Para os lotes com características diferentes, serão aplicados os seguintes coeficientes:

#### A- FATOR ZONEAMENTO - TZ

O potencial construtivo dos lotes vagos, imposto pelo zoneamento, interfere no valor do imóvel nos negócios



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO

imobiliários, ou seja, quanto maior for o potencial construtivo, mais valorizado será o seu preço de venda. Para cálculo do valor venal, serão introduzidos coeficientes progressivos de acordo com o número de pavimentos permitidos pelo zoneamento.

Nos lotes situados em zoneamentos onde o número de pavimentos é definido em função da testada do terreno, o coeficiente será aplicado individualmente a cada lote de acordo com seu potencial construtivo.

GRUPO	ZONEAMENTO	ÍNDICES
1	Z1 - Z3 - Z5 - Z6 - ZEU - ZI	1,0
2	Z2	1,1
3	$\geq 8,00m$	1,1
	Z7 - ZC - ZSE - ZSE2 - Z4 $> 8,00 E < = 16,00$	1,2
	(nestas zonas deve-se verificar as testadas) $> 16,00 e < = 24,00$	1,3
	$< 24,00 m$	1,5

**B) FATOR TOPOGRAFIA - Tt**

As condições topográficas de um lote interferem no valor da venda uma vez que, quando não favoráveis, oneram o custo de execução de obras civis. Para corrigir a distorção, serão aplicados os seguintes fatores:

Terrenos Planos	-	1,0
Terrenos Aclive < 20%	-	0,9
Terrenos Declive < 20%	-	0,8
Terrenos Aclive > 20%	-	0,7
Terrenos Declive > 20 %	-	0,6
Terrenos Irregulares	-	0,6



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO

C) FATOR LOCALIZAÇÃO NA QUADRA - T1

Lotes com mais de uma testada para vias públicas oferecem melhores condições de aproveitamento, e conseqüentemente, tem seu preço de venda valorizado nos negócios imobiliários. Adotar-se-á os seguintes fatores:

Melo de Quadra	- 1,0
Esquina	- 1,2
Duas frentes	- 1,2
Três frentes	- 1,2
Toda a quadra	- 1,2

D - FATOR CONDOMÍNIO - Tc

O valor venal de imóveis com fração ideal de terreno inferior a 160,00m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) apresenta grandes distorções com relação ao seu real valor de mercado. Para corrigi-las, adotar-se-á, no mínimo 160,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) de fração, para efeito deste cálculo.

I.3.5 - FÓRMULA GERAL PARA CÁLCULO DO VALOR VENAL DE TERRENOS:

$$Vv = At \times Vm2 \times Tl \times Tt \times Tz \times Tc, \text{ onde:}$$

Vv = Valor Venal

Vm2 = Valor por metro quadrado de terreno

At = Área do Terreno

Tl = Localização na quadra

Tt = Topografia

Tz = Zoneamento => só para imóveis vagos;

Tc = Fator condomínio, utilizado quando a fração ideal for menor que 160,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados).



### I.3.6 - CÁLCULO DO IMPOSTO

Encontrado o Valor Venal, o Imposto Territorial será calculado:

$IT = Vv \times Alíquota$ , onde:

IT = Imposto Territorial

Vv = Valor Venal

Alíquota = 0,007 -> para imóvel vago

0,005 -> para imóvel construído

0,02 -> para imóvel vago - Projeto Cura

### I.4 - DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL DE GLEBAS:

#### I.4.1 - DEFINIÇÃO:

Glebas são áreas brutas ainda não parceladas, acima de 15.000,00 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) situadas em zona urbana ou de expansão urbana.

#### I.4.2 - CÁLCULO DO VALOR VENAL

O valor venal das glebas será apurado a partir da aplicação da seguinte fórmula:

$V = A \times Vm2 \times Kgl$ , onde:

V = valor venal da gleba

A = área da gleba

Vm2 = preço de venda por metro quadrado de terreno no local

Kgl = fator gleba



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO

I.4.3 - FATORES GLEBA:

ÁREA (m <sup>2</sup> )	FATOR	ÁREA (m <sup>2</sup> )	FATOR
15.001 A 16.000	0,700	75.001 A 80.000	0,469
16.001 A 18.000	0,684	80.001 A 85.000	0,461
18.001 A 20.000	0,663	85.001 A 90.000	0,454
20.001 A 22.000	0,646	90.001 A 95.000	0,449
22.001 A 24.000	0,633	95.001 A 100.000	0,444
24.001 A 26.000	0,617	100.001 A 120.000	0,436
26.001 A 28.000	0,606	120.001 A 140.000	0,419
28.001 A 30.000	0,595	140.001 A 160.000	0,404
30.001 A 32.000	0,585	160.001 A 180.000	0,392
32.001 A 34.000	0,576	180.001 A 200.000	0,381
34.001 A 36.000	0,560	200.001 A 250.000	0,372
36.001 A 38.000	0,557	250.001 A 300.000	0,355
38.001 A 40.000	0,553	300.001 A 350.000	0,342
40.001 A 42.000	0,545	350.001 A 400.000	0,331
42.001 A 44.000	0,540	400.001 A 450.000	0,322
44.001 A 46.000	0,532	450.001 A 500.000	0,315
46.001 A 48.000	0,527	500.001 A 600.000	0,310
48.001 A 50.000	0,521	600.001 A 700.000	0,302
50.001 A 55.000	0,517	700.001 A 800.000	0,296
55.001 A 60.000	0,505	800.001 A 900.000	0,291
60.001 A 65.000	0,494	900.001 A 1000.000	0,289
65.001 A 70.000	0,485	1.000.000 ou mais	0,288
70.001 A 75.000	0,476		

I.4.4 - Se as glebas forem seccionadas por vias públicas, as áreas resultantes serão consideradas separadamente para efeito da aplicação dos fatores de correção.

II - DETERMINAÇÃO DO IMPOSTO PREDIAL

II.1 - FATO GERADOR

O imposto predial urbano tem como fato gerador a construção realizada num terreno localizado dentro da zona urbana ou de expansão urbana.



## II.2 - DETERMINAÇÃO DO IMPOSTO PREDIAL

II.2.1 - O imposto predial será calculado através da aplicação de alíquotas fixadas por lei, sobre o valor venal da construção.

II.2.2 - Entende-se como valor venal da construção o seu preço para a venda à vista, descontado o valor do terreno, e, para tal, utilizar-se-á o valor estabelecido para o metro quadrado de construção de padrão médio, pesquisado no mercado imobiliário local.

II.2.3 - O valor venal da construção, obtido desta forma, refere-se à uma edificação padrão, teórica, cujas dimensões e características de uso e padrão de construção são tomadas como referência no momento de se apurar o valor do metro quadrado das diversas edificações existentes na área urbana. A edificação padrão de Poços de Caldas tem as seguintes características:

- a) Área construída maior que 71,00 m<sup>2</sup> ( setenta e um metros quadrados) e menor ou igual a 151,00 m<sup>2</sup> ( cento e cinquenta e um metros quadrados ).
- b) Construção existente, no máximo, há 02 (dois) anos.
- c) Piso com revestimentos convencionais, tipo cerâmica, taco, carpete, etc.
- d) 02 banheiros
- e) Estrutura de alvenaria
- f) Uso residencial ou institucional

II.2.4 - Sobre o valor do metro quadrado definido desta forma, incidirão os coeficientes seguintes, utilizados para corrigir o valor das edificações com características diferentes das definidas para a edificação padrão:

### A - FATOR PORTE DA CONSTRUÇÃO - P<sub>c</sub>

O porte da edificação, aliado à sua utilização, permite considerações sobre as características de padrão construtivo da obra e, conseqüentemente, sobre a maior ou menor valorização do imóvel no mercado imobiliário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO

Sobre o valor apurado incidirão os seguintes fatores:

Construção com área $\leq$ 71,00 m <sup>2</sup>	-	0,6
Construção com área $>$ 71,00 m <sup>2</sup> e $\leq$ 151,00	-	1,0
Construção com área $>$ 151,00 m <sup>2</sup> e $\leq$ 301 m <sup>2</sup>	-	1,3
Construção com área $>$ 301,00 m <sup>2</sup>	-	1,5

Além das considerações relativas ao porte, faz-se necessário, ainda, diferenciar alguns elementos construtivos que pesam na definição do custo da construção, quais sejam:

**B - FATOR PISO - P<sub>p</sub>**

Cimento	-	0,7
Normal	-	1,0
Especial	-	1,3

**C - FATOR INSTALAÇÃO SANITÁRIA - P<sub>i</sub>**

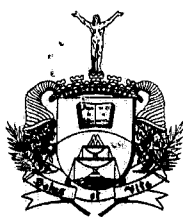
01 Banheiro	-	0,8
02 Banheiros	-	1,0
03 Banheiros	-	1,2
04 Banheiros	-	1,4

**D - FATOR ESTRUTURA - P<sub>e</sub>**

Alvenaria	-	1,0
Concreto ou Metálica	-	1,2
Madeira	-	0,8

**E - FATOR USO - P<sub>u</sub>**

A utilização dada ao imóvel diferencia o seu valor de venda no mercado imobiliário, uma vez que determinados usos influenciam



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO

inclusive o padrão de revestimento do imóvel, para mais, por exemplo, em lojas comerciais ou, para menos, como em construções industriais. Os índices de correção serão os seguintes:

Residencial, Institucional e Misto	-	1,0
Comercial ou de Serviço	-	1,2
Industrial	-	0,9

**F - FATOR DEPRECIACÃO- Pd**

Considerando-se que o valor do metro quadrado de construção adotado refere-se a valores atuais será considerada a depreciação do imóvel, através dos seguintes fatores:

Idade ( X )	Fator de Depreciação ( D )	Idade ( X )	Fator de Depreciação ( D )
"zero"	1,000	42 anos	0,580
2 anos	0,980	44 anos	0,560
4 anos	0,960	46 anos	0,540
6 anos	0,940	48 anos	0,520
8 anos	0,920	50 anos	0,500
10 anos	0,900	52 anos	0,480
12 anos	0,880	54 anos	0,460
14 anos	0,860	56 anos	0,440
16 anos	0,840	58 anos	0,420
18 anos	0,820	60 anos	0,400
20 anos	0,800	62 anos	0,380
22 anos	0,780	64 anos	0,360
24 anos	0,760	66 anos	0,340
26 anos	0,740	68 anos	0,320
28 anos	0,720	70 anos	0,300
30 anos	0,700	72 anos	0,280
32 anos	0,680	74 anos	0,260
34 anos	0,660	76 anos	0,240
36 anos	0,640	78 anos	0,220
38 anos	0,620	80 anos	0,200
40 anos	0,600		

Acima de 80 anos, o fator de depreciação é igual ao valor residual ( 0,2000 ).



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO

G - FATOR LOCALIZAÇÃO - P1

A posição da edificação no lote, interfere no seu valor comercial. Serão utilizados os seguintes fatores:

Edificação de frente - 1,0

Edificação de Fundos - 0,8

II.2.4 - FÓRMULA GERAL PARA CÁLCULO DO VALOR VENAL:

$Vv = Ac \times Vm2 \times Pu \times Pi \times Pp \times Pe \times Pc \times Pd \times P1$ , onde:

Vv = Valor Venal

Vm2 = Valor por metro quadrado de construção

Ac = Área construída ou fração ideal da unidade, se houver

Pu = Uso

P1 = Localização

Pi = Instalação sanitária

Pp = Piso

Pe = Estrutura

Pc = Porte

Pd = Depreciação

P1 = Localização

II.2.5 - Encontrado o Valor Venal, o imposto será calculado:

IP = Vv x Alíquota, onde

IP = Imposto Predial

Vv = Valor venal

Alíquota = 0,005



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO

II.2.6 - Somente não serão consideradas como área construída, para efeito de tributação:

- I - Construções provisórias;
- II - Construções em andamento ou paralisadas;
- III - Construções interditadas, condenadas, em ruína ou em demolição;
- IV - O telheiro ou edificação que não constitui economia nem dependência desta.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, DEZEMBRO DE 1992