



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

GNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

Esta tabela da base R8 N, está conforme os valores apresentados na tabela 1 do anexo III, tendo sido redefinida, através da verificação das características Regionais, encontradas durante os trabalhos de elaboração desta avaliação de massa que compõem esta PGV.

Priscilla





PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

GNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

para a indução do comportamento do mercado, consideradas de interesse pelo engenheiro de avaliações, tais como regressão espacial, análise envoltória de dados e redes neurais artificiais, podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente”.

No item 8.2.4 da NBR 14.653-2:2011 é preconizado o Método Evolutivo:

8.2.4 Método evolutivo

8.2.4.1 A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) . FC \text{ onde:}$$

VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno; VB é o valor da benfeitoria; FC é o fator de comercialização.

8.2.4.2 A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) Após a elaboração dos vários estudos do IBAPE/SP, com o objetivo de avaliar benfeitorias urbanas para fins de obtenção do valor de mercado. O último, “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, com os coeficientes atualizados em função da base R8N pelo SINDUSCON.

Considerando que a NBR 14.653 é de abrangência nacional, prevendo a apropriação das benfeitorias pela quantificação de custo para a qual existem estudos baseados em projetos desenvolvidos (CUB) e válidos para todo o território nacional, é possível estabelecer relações fixas entre os valores das edificações do estudo do IBAPE/SP e os custos unitários estaduais.

Através da correlação entre os valores unitários R8N de São Paulo e os de cada Estado é possível redefinir os intervalos de valores apresentados na tabela de coeficientes do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, adequando-os a cada situação regional.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

GNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

ANEXO VI

METODOLOGIA UTILIZADA - MÉTODO EVOLUTIVO – BASE R8 N

Conceitualmente, o valor a ser identificado nos trabalhos técnicos se apoia nos princípios ditados pela Norma Brasileira NBR 14.653 – AVALIAÇÃO DE BENS, segundo a qual o valor de um bem é determinado em função da metodologia aplicável que, por sua vez, depende da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

O método evolutivo, utilizado neste processo de atualização da PGV – Planta de valores Genéricos, para os imóveis edificados, identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, benfeitoria, sua idade aparente, o percentual residual ao final de sua vida útil, o estado de conservação associado a um percentual de depreciação.

O método comparativo de dados de mercado, neste caso específico, o tratamento por fatores foi utilizado para determinação dos valores dos terrenos, dado a quantidade de elementos amostrais disponíveis ao longo da malha urbana.

Segundo a definição que consta da Parte 2 da citada NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS, o valor de mercado é a: “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

No item 8.2.1 da NBR 14.653-2:2011 é preconizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

- 8.2.1.1 Planejamento da pesquisa
- 8.2.1.2 Identificação das variáveis do modelo
- 8.2.1.3 Levantamento de dados de mercado
- 8.2.1.4 Tratamento de dados
- 8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

“Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão. Outras ferramentas analíticas



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

		34	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR +	1,500	60	20,00%
		35	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR -	1,260	60	20,00%
		36	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR	1,470	60	20,00%
		37	APTO. PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR +	1,680	60	20,00%
		38	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR -	1,512	60	20,00%
		39	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR	1,746	60	20,00%
		40	APTO. PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR +	1,980	60	20,00%
		41	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR -	1,692	60	20,00%
		42	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR	1,926	60	20,00%
		43	APTO. PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR +	2,160	60	20,00%
		44	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR -	1,992	60	20,00%
		45	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR	2,226	60	20,00%
		46	APTO. PADRÃO SUPERIOR SEM ELEVADOR +	2,460	60	20,00%
		47	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR -	2,172	60	20,00%
		48	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR	2,406	60	20,00%
		49	APTO. PADRÃO SUPERIOR COM ELEVADOR +	2,640	60	20,00%
		50	APTO. PADRÃO FINO -	2,652	50	20,00%
		51	APTO. PADRÃO FINO	3,066	50	20,00%
		52	APTO. PADRÃO FINO +	3,480	50	20,00%
		53	APTO. PADRÃO LUXO	4,328	50	20,00%
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	54	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÓMICO -	0,600	70	20,00%
		55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÓMICO	0,780	70	20,00%
		56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÓMICO +	0,960	70	20,00%
		57	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR -	0,972	70	20,00%
		58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	1,206	70	20,00%



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

ANEXO V – BASE CUB

IBAPE - TABELA DE COEFICIENTES - BASE R\$N (SINDUSCON)							
CLASSE	GRUPO	Nº	PADRÃO ECONÓMICO	VALOR	Vida	Residual	
					(Anos)	%	
RESIDENCIAL	BARRACO	1	BARRACO PADRÃO RÚSTICO -	0,060	5	0,00%	
		2	BARRACO PADRÃO RÚSTICO	0,090	5	0,00%	
		3	BARRACO PADRÃO RÚSTICO +	0,120	5	0,00%	
		4	BARRACO PADRÃO SIMPLES -	0,132	10	0,00%	
		5	BARRACO PADRÃO SIMPLES	0,156	10	0,00%	
		6	BARRACO PADRÃO SIMPLES +	0,180	10	0,00%	
	CASA	7	CASA PADRÃO RÚSTICO -	0,360	60	20,00%	
		8	CASA PADRÃO RÚSTICO	0,420	60	20,00%	
		9	CASA PADRÃO RÚSTICO +	0,480	60	20,00%	
		10	CASA PADRÃO PROLETÁRIO -	0,492	60	20,00%	
		11	CASA PADRÃO PROLETÁRIO	0,576	60	20,00%	
		12	CASA PADRÃO PROLETÁRIO +	0,660	60	20,00%	
		13	CASA PADRÃO ECONÓMICO -	0,672	70	20,00%	
		14	CASA PADRÃO ECONÓMICO	0,786	70	20,00%	
		15	CASA PADRÃO ECONÓMICO +	0,900	70	20,00%	
		16	CASA PADRÃO SIMPLES -	0,912	70	20,00%	
		17	CASA PADRÃO SIMPLES	1,056	70	20,00%	
		18	CASA PADRÃO SIMPLES +	1,200	70	20,00%	
		19	CASA PADRÃO MÉDIO -	1,212	70	20,00%	
		20	CASA PADRÃO MÉDIO	1,386	70	20,00%	
		21	CASA PADRÃO MÉDIO +	1,560	70	20,00%	
		22	CASA PADRÃO SUPERIOR -	1,572	70	20,00%	
		23	CASA PADRÃO SUPERIOR	1,776	70	20,00%	
		24	CASA PADRÃO SUPERIOR +	1,980	70	20,00%	
		25	CASA PADRÃO FINO -	1,992	60	20,00%	
		26	CASA PADRÃO FINO	2,436	60	20,00%	
		27	CASA PADRÃO FINO +	2,880	60	20,00%	
		28	CASA PADRÃO LUXO	3,336	60	20,00%	
		APARTAMENTO	29	APTO. PADRÃO ECONÓMICO -	0,600	60	20,00%
			30	APTO. PADRÃO ECONÓMICO	0,810	60	20,00%
			31	APTO. PADRÃO ECONÓMICO +	1,020	60	20,00%
			32	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR -	1,032	60	20,00%
			33	APTO. PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR	1,266	60	20,00%



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

		86	GALPÃO PADRÃO MÉDIO	1.326	80	20,00%
		87	GALPÃO PADRÃO MÉDIO +	1.680	80	20,00%
		88	GALPÃO PADRÃO SUPERIOR	2.400	80	20,00%
ESPECIAL	COBERTURA	89	COBERTURA PADRÃO SIMPLES -	0,060	20	10,00%
		90	COBERTURA PADRÃO SIMPLES	0,120	20	10,00%
		91	COBERTURA PADRÃO SIMPLES +	0,180	20	10,00%
		92	COBERTURA PADRÃO MÉDIO -	0,192	20	10,00%
		93	COBERTURA PADRÃO MÉDIO	0,246	20	10,00%
		94	COBERTURA PADRÃO MÉDIO +	0,300	20	10,00%
		95	COBERTURA PADRÃO SUPERIOR	0,312	30	10,00%
		96	COBERTURA PADRÃO SUPERIOR	0,456	30	10,00%
		97	COBERTURA PADRÃO SUPERIOR	0,600	30	10,00%

EDIFICAÇÕES PADRÃO BAIXO

Construídas geralmente em etapas, sem preocupação com o projeto e sem utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são térreas e utilizam materiais básicos. Apresentando geralmente apenas os acabamentos essenciais, com deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates, bem como pés diretos aquém dos usuais, normalmente sem estrutura portante. Cobertura em laje pré-moldada, impermeabilizada por processo simples, ou telhas sobre estrutura de madeira.

EDIFICAÇÕES PADRÃO NORMAL

Térreas ou assobradadas, com projetos que demonstram alguma preocupação com a distribuição interna; geralmente geminadas. Podem apresentar cobertura para serviço e veículo. Utilizam materiais econômicos e simples, sendo construídas em alvenaria e apresentando, na maioria das vezes, estrutura de concreto. Cobertura em laje de concreto ou telhas sobre estrutura de madeira com forro.

EDIFICAÇÕES PADRÃO ALTO

Térreas ou assobradadas, construídas obedecendo a projetos que apresentam preocupação com a fachada e a distribuição interna. Normalmente são geminadas apenas de um lado. Geralmente com uma suíte e, em sobrados, lavabo no térreo. Usualmente apresentam edícula e cobertura para um ou dois veículos. Os materiais e acabamentos são padronizados, geralmente de boa qualidade. Cobertura em telhado, sobre laje.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

		59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	1.440	70	20,00%
		60	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR -	1.200	70	20,00%
		61	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR	1.410	70	20,00%
		62	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR +	1.620	70	20,00%
		63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	1.452	60	20,00%
		64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	1.656	60	20,00%
		65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	1.860	60	20,00%
		66	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR -	1.632	60	20,00%
		67	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR	1.836	60	20,00%
		68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR +	2.040	60	20,00%
		69	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR -	1.872	60	20,00%
		70	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR	2.046	60	20,00%
		71	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR +	2.220	60	20,00%
		72	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR -	2.052	60	20,00%
		73	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR	2.286	60	20,00%
		74	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR +	2.520	60	20,00%
		75	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO -	2.532	50	20,00%
		76	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO	3.066	50	20,00%
		77	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO +	3.600	50	20,00%
		78	ESCRITÓRIO PADRÃO LUXO	4.680	50	20,00%
	GALPÃO	79	GALPÃO PADRÃO ECONÓMICO -	0.240	60	20,00%
		80	GALPÃO PADRÃO ECONÓMICO	0.360	60	20,00%
		81	GALPÃO PADRÃO ECONÓMICO +	0.480	60	20,00%
		82	GALPÃO PADRÃO SIMPLES -	0.492	60	20,00%
		83	GALPÃO PADRÃO SIMPLES	0.726	60	20,00%
		84	GALPÃO PADRÃO SIMPLES +	0.960	60	20,00%
		85	GALPÃO PADRÃO MÉDIO -	0.972	80	20,00%



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

Valor do IPTU 2025 = VV 2025 x alíquota 2025

b) Se $VV 2025 \times \text{alíquota } 2025 > VV 2024 \times L2025$

Valor do IPTU 2025 = $VV 2024 \times L2025$

Onde:

VV2024 = Valor Venal de 2024.

VV2025 = $VV 2024 \times \text{IPCA } 2024$

L2025 = Coeficiente de regulação ou limitador do crescimento do IPTU, para o ano de 2025.

4 - Para o ano de 2026.

a) Se $VV 2026 \times \text{alíquota } 2026 < VV 2025 \times L2026$

Valor do IPTU 2026 = $VV 2026 \times \text{alíquota } 2026$

b) Se $VV 2026 \times \text{alíquota } 2026 > VV 2025 \times L2026$

Valor do IPTU 2026 = $VV 2025 \times L2026$

Onde:

VV2025 = Valor Venal de 2026

VV2026 = $VV 2025 \times \text{IPCA } 2025$

L2026 = Coeficiente de regulação ou limitador do crescimento do IPTU, para o ano de 2026.

5 - Para o ano de 2027.

a) Se $VV 2027 \times \text{alíquota } 2027 < VV 2026 \times L2027$

Valor do IPTU 2027 = $VV 2027 \times \text{alíquota } 2027$

b) Se $VV 2027 \times \text{alíquota } 2027 > VV 2026 \times L2027$

Valor do IPTU 2027 = $VV 2026 \times L2027$

Onde:

VV 2026 = Valor Venal 2026.

VV2027 = $VV 2026 \times \text{IPCA } 2026$

L2027 = Coeficiente de regulação ou limitador do crescimento do IPTU, para o ano de 2027.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

ANEXO IV

DO CÁLCULO DO IPTU APLICANDO O COEFICIENTE DE REGULAÇÃO OU LIMITADOR DE CRESCIMENTO DO VALOR DO IPTU

Tabela 1: Síntese dos Reguladores (limitadores) de Crescimento do valor do IPTU

L2023	L2024	L2025	L2026	L2027
2,00	1,10	2,10	2,10	2,10

I - Das condições de cálculo do IPTU e aplicação dos coeficientes de regulação ou limitador do crescimento do valor do Imposto:

1 - Para o ano de 2023:

a) Se $VV\ 2023 \times \text{alíquota}\ 2023 < \text{Valor IPTU da base}\ 2022 \times L2023$

Valor do IPTU 2023 = $VV\ 2023 \times \text{alíquota}\ 2023$;

b) Se $VV\ 2023 \times \text{alíquota}\ 2023 > \text{Valor do IPTU da base}\ 2022 \times L2023$

Valor do IPTU 2023 = $\text{Valor do IPTU da base}\ 2022 \times L2023$

Onde:

VV 2023 = Valor Venal calculado na PGV, para o ano de 2023.

L2023 = Coeficiente de regulação ou limitador do crescimento do IPTU, para o ano de 2023.

2 - Para o ano de 2024.

a) Se $VV\ 2024 \times \text{alíquota}\ 2024 < VV\ 2023 \times L2024$

Valor do IPTU 2024 = $VV\ 2024 \times \text{alíquota}\ 2024$

b) Se $VV\ 2024 \times \text{alíquota}\ 2024 > VV\ 2023 \times L2024$

Valor do IPTU 2024 = $VV\ 2023 \times L2024$

Onde:

VV2023 = Valor Venal 2023.

VV2024 = $VV\ 2023 \times \text{IPCA}\ 2023$

L2024 = Coeficiente de regulação ou limitador do crescimento do IPTU, para o ano de 2024.

3 - Para o ano de 2025.

a) Se $VV\ 2025 \times \text{alíquota}\ 2025 < VV\ 2024 \times L2025$



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

Tabela 6 – Coeficiente de Depreciação; PR(%) – Percentual Residual da Edificação e idade aparente, associados ao Estado de Conservação.

ITEM	DESCRIÇÃO	Coef. Depreciação	PR(%) - RESIDUAL	Idade Aparente
01	01 - Bom	18,100%	0,81900	0 - 10 anos
02	02 - Regular	52,600%	0,47400	10 – 35 anos
03	03 - Mau	75,200%	0,24800	35 – 55 anos





PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

12	TIJOLO	NORMAL	REGULAR	R\$ 659,94
13	TIJOLO	NORMAL	MAU	R\$ 345,29
14	TIJOLO	BAIXO	BOM	R\$ 850,03
15	TIJOLO	BAIXO	REGULAR	R\$ 491,96
16	TIJOLO	BAIXO	MAU	R\$ 257,40
17	METÁLICA	BAIXO	BOM	R\$ 850,03
18	METÁLICA	NORMAL	REGULAR	R\$ 659,94

Tabela 3 – Coeficientes de equiparação com a Base CUB, de acordo com o Padrão de Acabamento.

ACABAMENTO	DESCRIÇÃO	EQUIPARAÇÃO COM A BASE CUB (C)
1	01 – Alto	0,9
2	02 – Normal	0,66
3	03 – Baixo	0,492

Tabela 4 – Coeficiente de Ajuste (CAj) com a Tipologia Construtiva

ESPÉCIE	DESCRIÇÃO	INDICE REDUÇÃO
1	01 – Tijolo	1,0
2	02 – Adobe	0,6
3	03 – Madeira	0,6
4	04 – Metálica	1,0

Tabela 5 – Vida Útil das Edificações, considerado

ITEM	VIDA ÚTIL	ANOS
1	EDIFICAÇÕES	70

Fonte: Tabela de Coeficientes Base CUB. IBAPE/SP



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

ANEXO III

VALORES DO METRO QUADRADO (M²) DAS EDIFICAÇÕES POR TIPOLOGIA, COEFICIENTES DE AJUSTE DO SINDUSCON, E COEFICIENTES APLICADOS SOBRE AS EDIFICAÇÕES

Tabela 1 – Preço Unitário Padrão CUB - MG para as edificações por tipologia:

IDENTIFICAÇÃO	DESCRIÇÃO	VALOR CUB
0	00 - Terreno	
1	01 - Pavimento	2109,52
2	02 - Casa	2109,52
3	03 - Barracão	1129,07
4	04 - Galpão	1129,07
5	05 - Comércio	2109,52

Fonte: CUB – MG Setembro de 2022.

Tabela 2 – Preço Unitário Considerado, após aplicação de fatores:

ITEM	PADRÃO CONSTRUTIVO	ACABAMENTO	CONSERVAÇÃO	UNITÁRIO EDIFICAÇÃO FINAL
1	ADOBE	NORMAL	BOM	R\$ 366,18
2	ADOBE	NORMAL	REGULAR	R\$ 211,93
3	ADOBE	NORMAL	MAU	R\$ 82,66
4	ADOBE	BAIXO	BOM	R\$ 366,18
5	ADOBE	BAIXO	REGULAR	R\$ 211,93
6	ADOBE	BAIXO	MAU	R\$ 82,66
7	MADEIRA	NORMAL	REGULAR	R\$ 211,93
8	TIJOLO	ALTO	BOM	R\$ 1.554,93
9	TIJOLO	ALTO	REGULAR	R\$ 899,92
10	TIJOLO	ALTO	MAU	R\$ 470,84
11	TIJOLO	NORMAL	BOM	R\$ 1.140,28



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

8001	10000	De 9.001 m ² até 10.000 m ²	0,5
10001	15000	De 10.001 m ² até 15.000 m ²	0,4
15001	20000	De 15.001 m ² até 20.000 m ²	0,3
20001	1E+12	Acima 20.001 m ²	0,2

Observação:

- Valores observados no levantamento de dados junto ao mercado.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

ANEXO II

VALORES DO METRO QUADRADO (M²) DOS TERRENOS E PARÂMETROS PARA AVALIAÇÃO DE TERRENOS

Tabela 1 – Valor Unitário dos Terrenos, de acordo com o Zoneamento Urbano.

ITEM	CLASSIFICAÇÃO DAS ZONAS DE VALOR DOS TERRENOS URBANOS.	VALOR UNITÁRIO DOS TERRENOS 2022 (R\$ / M ²)
1	A	500,00
2	B	400,00
3	C	240,00
4	D	180,00
5	E	100,00

Tabela 2 – Fator Correção Tamanho (G)

DE	ATÉ	O Fator de referência corretivo por tamanho do terreno ou dimensionamento busca equivalência entre terrenos a partir da constatação que o valor dos terrenos com áreas superiores a 2.000m ² tende a ser, proporcionalmente, menor que o valor do lote padrão.	PESOS DO FATOR (H)
0	3000	De 2.001 m ² até 3.000 m ²	1
3001	4000	De 3.001 m ² até 4.000 m ²	0,95
4001	5000	De 4.001 m ² até 5.000 m ²	0,9
5001	6000	De 5.001 m ² até 6.000 m ²	0,85
6001	7000	De 6.001 m ² até 7.000 m ²	0,8
7001	8000	De 7.001 m ² até 8.000 m ²	0,7



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

PR (%), que associa fatores de conservação (coeficiente de depreciação), idade aparente, vida útil do imóvel e seu percentual residual da Edificação (ao final de sua vida útil). Este índice é calculado, conforme expressão:

$$PR\% = 1 - \left(0,5 \left(\frac{9}{\text{vida útil}} \right) + \left(\frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} \right)^2 * 2 * (\text{coeficiente Depreciação} * (1 - \% \text{ Residual Edificação})) \right)$$

Fonte: adaptado de IBAPE-SP

Na fórmula anterior, o % Residual Edificação, é o valor que a mesma tem, quando está no ponto de demolição, e não é mais passível ser aproveitada, este valor é fixo, para edificações, e seu valor é de 0,20, ou 20%, e está em consonância com a metodologia e normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia).

Os valores de PR (%), estão calculados e estão conforme **Tabela 6 do Anexo III**, conforme estado de conservação do imóvel. Estes valores são constantes. Estes valores calculados tabelados, são, portanto, padronizados.

A vida útil do imóvel é dada pela Tabela 5, do Anexo III.

A idade aparente e o coeficiente de depreciação de acordo com o estado de conservação da unidade construída, estão conforme Tabela 6, do anexo III. A idade aparente considerada no cálculo é a intermediária, ao intervalo apresentado na tabela.

O valor unitário final da Edificação, estão conforme Tabela 2, do Anexo III, e levam em consideração a tipologia construtiva, o padrão de acabamento e o estado de conservação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

VM^2 = Valor mediano do metro quadrado (m^2) do Terreno, conforme Tabela 1 do Anexo II. Amplitude (R\$ 100,00/ m^2 a R\$ 500,00/ m^2).

G = Fator de correção para tamanho. O fator de referência corretivo por tamanho do terreno ou dimensionamento, busca equivalência entre terrenos a partir da constatação que o valor dos terrenos com áreas superiores a 2.000,00 m^2 tende a ser, proporcionalmente, menor que o valor do lote padrão. O coeficiente de correção do tamanho, é um índice de minoração dos valores unitários, e que diz que terrenos em igual localização na malha urbana e de iguais características, quanto maior em área, menor é o seu valor unitário. Estes coeficientes estão conforme Tabela 2 do Anexo II. (Amplitude dos coeficientes 0,20 a 1,0).

Expressão 2 – para unidades em condomínios verticais

- ▶ $VT = (AT \times Vm^2 \times G) \times Fi$, onde Fi é a fração ideal do terreno.
- ▶ A Fração Ideal do Terreno é dada pela expressão:
- ▶ $Fi = \frac{\text{área da unidade autônoma} \times \text{área do Terreno}}{\text{área total construída no condomínio}}$, conforme anexo I

IV - O VALOR DA EDIFICAÇÃO (VE) SERÁ DETERMINADO PELA SEGUINTE FÓRMULA:

Expressão 3

$VE = A \times VA \times C \times PR (\%) \times CAj$ ou $VE = A \times VD \times CAj$, onde:

$VD = VA \times C \times PR (\%)$,

VE = Valor Venal da Edificação.

A = Área total da edificação, constante no Cadastro.

VA = Valor do m^2 construído de acordo com o valor do CUB MG, mês referência setembro 2022, conforme constante na Tabela 1 do Anexo III.

C = Fator de ajuste do padrão construtivo com o projeto do Sinduscon MG, traz o imóvel para padrão construtivo do imóvel avaliado. Conforme Tabela 3 do Anexo III.

CAj = Coeficiente de ajuste do padrão construtivo, leva em consideração a complexidade da tipologia construtiva e ajusta seu valor unitário a realidade do imóvel. Neste caso, é um coeficiente de redução para as construções em ADOBE, e em MADEIRA, conforme Tabela 4, do Anexo III.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

ANEXO I

FÓRMULA PARA CÁLCULO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS

I - O VALOR VENAL DO IMÓVEL SERÁ DETERMINADO PELA SEGUINTE

FÓRMULA:

$VVI = (VT \times FI) + VE$, onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VE = Valor da Edificação

FI = Fração ideal

* NBR 12721: "fração ideal: Fração expressa de forma decimal ou ordinária que representa a parte ideal do terreno e coisas de uso comum atribuída à unidade autônoma, sendo parte inseparável desta."

II - FÓRMULA PARA CÁLCULO DE FRAÇÃO IDEAL:

$FI = (AU \times AT/AC) / 100$, onde:

FI = Valor da fração ideal

AU = Área da unidade autônoma

AT = Área do Terreno

AC = Área total construída

OBS.: a) se no terreno/lote/gleba houver apenas uma única unidade autônoma, deverá ser considerado o valor de FI na fórmula do item 1, o **Fator "1"**.

b) O mesmo, vale para terrenos que possuem casa geminada ou frente e fundos.

III - FÓRMULA PARA CÁLCULO DO VALOR VENAL DOS TERRENOS

Expressão 1 – para unidades isoladas ou em condomínios horizontais.

► $VT = AT \times Vm^2 \times G$

VT = Valor do Terreno variável dependente, para a qual serão feitos os cálculos, com base nas considerações.

AT = Área do Terreno Variável independente, consta no cadastro, é dada em metros quadrados (m²).



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

Art. 7º Sobre o valor venal dos imóveis incidirão, para efeito de cálculo do valor do IPTU, as alíquotas estabelecidas pela legislação em vigor à época do fato gerador definido na legislação tributária municipal.

Art. 8º A Planta Genérica de Valores do Município de Medeiros utilizada na composição do cálculo do valor do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU, é composta pelos seguintes Anexos e as respectivas Tabelas, partes integrantes desta Lei Complementar:

I - Anexo I – Fórmula para cálculo do valor venal dos imóveis (Terreno e Edificação).

II – Anexo II – Valores do metro quadrado (m²) dos terrenos e parâmetros para avaliação de terrenos:

a) Tabela 1 – Valor unitário dos terrenos, de acordo com o zoneamento urbano;

b) Tabela 2 – Fator correção tamanho (G).

III – Anexo III - Valores do metro quadrado (m²) das edificações por tipologia, coeficientes de ajuste do SINDUSCON, e coeficientes aplicados sobre as edificações:

a) Tabela 1 - Preço Unitário Padrão CUB - MG para as edificações por tipologia;

b) Tabela 2 - Preço Unitário Considerado, após aplicação de fatores;

c) Tabela 3 - Coeficientes de equiparação com a Base CUB, de acordo com o Padrão de Acabamento:

d) Tabela 4 – Coeficiente de Ajuste (CAj) com a Tipologia Construtiva;

e) Tabela 5 - Vida Útil das Edificações, considerado

d) Tabela 6 – Coeficiente de Depreciação; PR(%) – Percentual Residual da Edificação e idade aparente, associados ao Estado de Conservação.

IV - Anexo IV- Do Cálculo do IPTU aplicando Coeficiente de Regulação ou Limitador de Crescimento

a) Tabela – Síntese dos Reguladores (limitadores) de Crescimento.

V – Anexo V – Base CUB.

VI - ANEXO VI – Metodologia Utilizada - Método Evolutivo – Base R8 N

Art. 9º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, surtindo seus efeitos em 1º de janeiro de 2023.


Francisco Martins Ribeiro
Prefeito Municipal de Medeiros



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

Projeto de Lei Complementar n.º 13/2022

12 de dezembro de 2022.

"Aprova a Planta Genérica de Valores do Município de Medeiros."

O Prefeito do Município de Medeiros, Estado de Minas Gerais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica aprovada a Planta Genérica de Valores, elaborada nos termos dos arts. 7º, 13, 17 e 150 da Lei nº 01, de 10 de novembro de 1993 (Código Tributário Municipal), cujos valores venais apurados, serão utilizadas como base de cálculo e lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU do Município, a vigorar a partir do exercício de 2023.

Art. 2º Para os efeitos de composição de cálculo e lançamento do IPTU, os valores venais apurados nesta Lei Complementar serão processados em conformidade com a legislação tributária em vigência.

Art. 3º Os valores venais unitários por metro quadrado (m²) dos terrenos nas áreas urbanas e de expansão urbanas nos limites do território do Município, são os constantes na Tabela 1, Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 4º Os valores venais do metro quadrado (m²) da construção, apurados de acordo com o padrão construtivo, são os constantes e descritos na Tabela 1, Anexo III, desta Lei Complementar.

Art. 5º Para minimizar o impacto do crescimento não linear nos valores do IPTU, será utilizado coeficiente de regulação ou limitador de crescimento, estabelecido no Anexo IV desta Lei Complementar.

Art. 6º Em casos de loteamentos ou condomínios horizontais ou verticais novos aprovados a partir da vigência desta lei, ou ainda aqueles que porventura não tenham constado no Anexo II, Tabela 1 desta Lei Complementar, e incorporados ao cadastro imobiliário do município, deverá ser adotado processo avaliativo técnico legalmente aceito, realizado pela unidade competente do órgão municipal de administração tributária, para fins de apuração do valor venal, incluindo o m² (metro quadrado) de construção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

Prefeitura Municipal de Medeiros

Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento

Projeto de Lei Complementar – Planta Genérica de Valores

Dezembro/2022



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

conforme previsto no item 8.2, sub item 8.2.1 da NBR 14.653-1 e Método Evolutivo, conforme item 8.2.3 da NBR 14.653-1.

Os cálculos foram detalhados de acordo com o item 8.2 sub item 8.2.1.4.2 "Tratamento por Fatores", para avaliação dos terrenos urbanos e imóveis edificados, associado ao "Método Evolutivo".

E em conformidade com o previsto no item 8.2 "Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos", sub item 8.2.3 "Método evolutivo" da NBR 14.653-1, e detalhado no item 8.2 "Métodos para Identificar o Valor de um Bem, de seus Frutos e Direitos" sub item 8.2.4 "Método Evolutivo" da NBR 14.653-2, associado a fatores de depreciação, conforme previsto na NBR 14.653-2, item 8.3 "Métodos para Identificar o Custo de um Imóvel", sub item 8.3.1.4 "Custo de Reedificação da Benfeitoria", para os imóveis edificados.

Após a finalização dos trabalhos técnicos se consubstanciou no Projeto de Lei em questão.

Nestes termos, reafirmamos que a manutenção de bases de cálculos de impostos em valores comprovadamente defasados pode ser caracterizada como "renúncia de receita", prática reprovável e combatida pela legislação, nos termos definidos no art. 70 da Constituição Federal e no art. 14 da Lei Complementar nº 101/2000 - LRF.

E finalmente existe a necessidade de cada vez mais de adequar os tributos municipais, enquadrando-os dentro de uma legislação específica. Assim o Executivo Municipal apresenta o presente Projeto de Lei Complementar, entendendo que sua aprovação e aplicação viabilizará a execução de um equilíbrio fiscal, em que os tributos devam representar o valor real para a aplicação da Lei.

Pelo exposto, consideramos justificado o presente Projeto de Lei Complementar, pedindo a aprovação na íntegra da matéria, em regime de urgência, urgentíssima.


Francisco Martins Ribeiro
Prefeito Municipal de Medeiros



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Ilustres Vereadores e Vereadoras,

O projeto de Lei Complementar que ora apresentamos institui a Planta Genérica de Valores do Município, considerando a *“Defasagem do Valor Venal dos Imóveis e as discrepâncias” no cálculo do IPTU*, onde verificamos a disparidade entre os valores venais atuais e aqueles atribuídos pela real comercialização do imóvel, evidenciando que os valores constantes da atual planta de valores estão defasados e em desconformidade com o real mercado imobiliário.

Somente a aplicação dos percentuais a título de atualização Monetária da Planta de Valores até o exercício de 2022, projetados pela variação da inflação do período, ainda não corrigem conforme o real crescimento do nosso município

Por outro lado, o Município de Medeiros está seguindo as recomendações do Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais – TCE, onde apontou a necessidade de adequação e atualização dos valores venais dos imóveis estabelecidos no Município como base de cálculo do IPTU.

Neste sentido fica evidenciado a necessidade, de que a Administração Municipal dever promover a revisão da planta genérica de valores, atualizando-a próxima aos preços praticados pelo mercado imobiliário local atual.

Desta forma a Administração Municipal promoveu os trabalhos de elaboração da nova Planta Genérica de Valores, por meio de uma equipe de profissionais técnicos capacitados, servidores municipais, tributaristas, e dentre eles um engenheiro civil, perito em avaliação, devidamente registrado CREA e registro no IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia, do Estado de Minas Gerais.

Os trabalhos de elaboração da planta genérica de valores se baseou-se utilizando as metodologias previstas na NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2. No caso específico, foram adotados os métodos comparativos diretos de dados de mercado,



PREFEITURA MUNICIPAL DE MEDEIROS

CNPJ: 20.920.617/0001-32

Avenida Clodoveu Leite de Faria, Nº400 - Centro
CEP 38930-000 - Telefone: (37) 3434-5300 / 5209

Ofício nº 56/2022

Medeiros, 12 de dezembro de 2022.

Senhor Presidente,

Tem o presente expediente a finalidade de encaminhar a essa Augusta Casa de Leis, para apreciação, o Projeto de Lei instituindo a Planta Genérica de Valores do Município de Medeiros, com vigência a partir do exercício de 2023.

Conforme poderá ser visto, a planta de valores corrigiu distorções que havia gerando desequilíbrio tributário em relação ao IPTU, sendo que sua atualização é dos instrumentos básicos para orientar a política tributária e fiscal do Município, sendo de vital importância a sua aprovação, o que justificamos a seguir.

Em tempo, solicitamos que o presente projeto seja recebido e processado em regime de urgência, urgentíssima, para que possa valer já a partir do próximo ano.

Atenciosamente,


Francisco Martins Ribeiro
Prefeito Municipal de Medeiros

RECEBEMOS
12 de 22
Assinatura - CI:

Simone Aparecida Bastos
Secretária Executiva