



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRUDENTE DE MORAIS – MG

Rua Prefeito João Dias Jeunnon, 56, Centro, Prudente de Morais, MG

CEP: 35.738-000 – contato@prudentedemorais.mg.gov.br

Fone: (31) 3711-0752

DECRETO Nº 2413, DE 20 DE JANEIRO DE 2021.

Publicado no Quadro de Avisos
de acordo com Artigo 91 da Lei
Orgânica do Município.

Em 20 / 01 / 2021

INSTITUI PLANTA GENÉRICA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DE TERRENOS E TABELA DE VALORES DAS CONSTRUÇÕES PARA CÁLCULO DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS-ITBI DO MUNICÍPIO DE PRUDENTE DE MORAIS.

O Prefeito do Município de Prudente de Morais, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, com fundamento na Lei Municipal nº 502, de 29 de dezembro de 2018,

DECRETA:

Art. 1º - Fica estabelecida a Planta Genérica de Valores para cálculo de incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI - com base na apuração dos valores dos terrenos por metro quadrado de cada bairro através da especulação imobiliária (Anexo 1) mais avaliações das benfeitorias contido no mesmo.

§ 1º - Será aplicada a avaliação do CUB/m² (Custo Unitário Básico de Construção por metro quadrado) estabelecido pelo SINDUSCON-MG para a avaliação das benfeitorias do imóvel, conforme as diretrizes da Lei Federal 4.591/64 e da Norma Brasileira NBR 12.721:2006.

§ 2º - Ajustado à realidade comercial do município, visando somente a avaliação das benfeitorias sem demais onerações aplicadas no cálculo do CUB, fica estabelecido a redução de 45% (quarenta e cinco por cento) sobre o valor do mesmo para o cálculo das benfeitorias.

§ 3º - Fica estabelecido conforme tabela (Anexo 2) a classificação do padrão construtivo das benfeitorias no município classificadas em residenciais, comerciais e industriais.

§ 4º - Fica definido também a classificação tipo “barracão” para edificação independente do imóvel destinada ao estoque de quaisquer tipos de materiais ou objetos desde que a edificação não seja uma área habitável para humanos.

§ 5º - Os valores constantes da Tabela de Valores dos Bairros por metro quadrado serão atualizados monetariamente anualmente pelo índice IPCA-E do IBGE.

Art. 2º - Será aplicado redutor sobre o valor encontrado no cálculo da avaliação dos imóveis urbanos, nas seguintes hipóteses:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRUDENTE DE MORAIS – MG

Rua Prefeito João Dias Jeunnon, 56, Centro, Prudente de Morais, MG

CEP: 35.738-000 – contato@prudentedemorais.mg.gov.br

Fone: (31) 3711-0752

§ 1º - Aos terrenos urbanos sem infraestrutura será aplicado redutor de até 35% (trinta e cinco por cento) sobre o valor encontrado, na conformidade dos itens que seguem:

- I - 10% (dez por cento) para a ausência de rede de energia elétrica;
- II - 10% (dez por cento) para a ausência rede de abastecimento de água;
- III - 10% (dez por cento) para a ausência de rede de esgotamento sanitário;
- IV - 5% (cinco por cento) para a ausência de pavimentação básica.

§ 2º - Quando se tratar de terrenos urbanos ou rurais em condomínio que sejam inaproveitáveis, em razão da existência de Área de Preservação Permanente - APP, Área de Proteção Ambiental – APA, ou com declividade superior a 45% (quarenta e cinco por cento), além dos redutores constantes no parágrafo anterior deste artigo, será aplicado redutor de até 50% (cinquenta por cento) sobre o valor encontrado para a fração da área inaproveitável (Anexo 3).

§ 3º - Na parte da edificação em varanda, alpendre, garagem ou afins, desde que essas não sejam completamente vedadas por alvenaria, fica aplicada a redução de 30% (trinta por cento) do valor da área calculada.

Art. 3º - Quando as benfeitorias dos imóveis apresentarem características visíveis de inaproveitabilidade ou inabitabilidade será aplicado redutor de 100% (cem por cento) sobre o valor encontrado para a respectiva benfeitoria, sendo obrigatória, para tanto, a análise e aquiescência do Corpo Técnico responsável do Município.

Art. 4º - A desvalorização do imóvel em função da idade será calculada de conformidade com o "Método de Linha Reta", de Ross de Kuentzle (Anexo 4).

Art. 5º - Para o caso de imóveis rurais, quando do preenchimento do documento que servirá para o recolhimento dos valores devidos e quitação do tributo, deverá ser apresentado recibo de inscrição do Cadastro Ambiental Rural - CAR, juntamente com a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do profissional executor ou, na falta destes, cópia do cadastro do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, atualizado em 30 (trinta) dias.

Art. 6º - Em caso da não apresentação da totalidade dos documentos citados no artigo anterior, o valor venal do imóvel rural será definido pelo Valor da Terra Nua (VTN) estipulado pelo relatório anual elaborado pela EMATER-MG.

Art. 7º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prudente de Morais – MG, 20 de janeiro de 2021.


Jocimar César Brandão
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRUDENTE DE MORAIS – MG

Rua Prefeito João Dias Jeunnon, 56, Centro, Prudente de Morais, MG

CEP: 35.738-000 – contato@prudentedemorais.mg.gov.br

Fone: (31) 3711-0752

Anexo 1 – Tabela de valores dos bairros e condomínios (valor/m²):

Bairro / Condomínio	Valor por m ²
Campo Belo	R\$ 220,00
Campo de Santana	R\$ 125,00
Campo Limpo	R\$ 187,50
Candeias	R\$ 180,56
Capim Pubo	R\$ 180,56
Centro	R\$ 250,00
Dona Tuta	R\$ 80,00
Dos Pequis	R\$ 180,56
Duarte	R\$ 194,44
Emília	R\$ 194,44
Estação Velha	R\$ 83,33
Gran Village	R\$ 80,00
Isaac Barbosa	R\$ 194,44
Jardim das Alamedas	R\$ 250,00
Jardim Padre Pedro	R\$ 194,44
José Gonçalves de Carvalho	R\$ 194,44
Lagoa de Fora	R\$ 70,00
Mantiqueira	R\$ 59,09
Maracanã	R\$ 194,44
Nossa Senhora de Fátima	R\$ 138,89
Nova Esperança	R\$ 166,66
Novo Horizonte	R\$ 200,00
Portal do horizonte	R\$ 7,50
Quintas da fazendinha	R\$ 3,25
Retiro do Brejinho	R\$ 180,55
Santa Tereza	R\$ 125,00
São João I	R\$ 222,22
São João II	R\$ 138,89
Sapé	R\$ 180,56
Sítio Roseiral	R\$ 111,11
Vila Betânia	R\$ 125,00

Anexo 2 – Definição da Classificação do Padrão construtivo.

a) Classificação Residencial:

Tipo	Categoria Tabela CUB
1 Construção Padrão Alto	R-1
2 Construção Padrão Médio	R-8
3 Construção Padrão Popular	R-8
4 Construção de Interesse Popular	PIS
5 Barracão	Não aplicável



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRUDENTE DE MORAIS – MG

Rua Prefeito João Dias Jeunnon, 56, Centro, Prudente de Morais, MG

CEP: 35.738-000 – contato@prudentedemorais.mg.gov.br

Fone: (31) 3711-0752

b) Classificação Comercial:

Tipo		Categoria Tabela CUB
1	Construção Alto Padrão	CSL-8
2	Construção Padrão Normal	CSL-8

c) Classificação Industrial:

Tipo		Categoria Tabela CUB
1	Galpão Industrial	GI
2	Residência Popular	RP1Q

Anexo 3 - Desvalorização do imóvel em função da idade.

Número de anos	Depreciação Física/Funcional
Até 05	0,00%
Até 10	7,00%
Até 15	14,00%
Até 20	21,00%
Até 25	28,00%
Até 30	35,00%
Até 35	42,00%
Até 40	49,00%
Até 45	56,00%
Até 50	63,00%
Mais de 50	70,00%

Anexo 4 – Redução por inproveitabilidade ou inabitabilidade.

Tipo de aproveitamento	Porcentagem de redução
Mecanizável	0,0%
Matas	30,0%
Inproveitável	50,0%