



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE - MG

Rua João Pinto de Faria, 1.323 - centro - CEP 36.793-000

Estado de Minas Gerais

LEI COMPLEMENTAR nº 03 / 2001

INSTITUI A METODOLOGIA DE CÁLCULO DOS VALORES VENAI IMOBILIÁRIOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de São Sebastião da Vargem Alegre, por seus vereadores, aprovou e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º — O valor venal do imóvel é o seu valor de mercado, obtido pela soma do valor do terreno, ou valor do imóvel por natureza, ao valor da edificação, quando houver.

1º - Valor do terreno é aquele determinado pelo produto da multiplicação entre o Valor do Metro Quadrado de Terreno ($VM \} T$) pela área do terreno por sua fração ideal (F1).

2º - Valor da edificação é aquele determinado pelo produto da multiplicação entre o Valor do Metro Quadrado de Edificação ($VM \} E$) pela área edificada, considerando-se, ainda, o valor referente às edificações adjacentes ou secundárias.

Art. 2º O valor venal do imóvel por natureza, ou valor venal do terreno, constará do cadastro e será apurado observando-se o Valor Base do Metro Quadrado do Terreno (VBT) ora fixado, para fins de parâmetro, no equivalente a 250 (Duzentos e cinquenta) UFIRs.

Parágrafo Único: O valor do Metro Quadrado de Terreno ($VM \} T$) será obtido através da multiplicação do Valor Base do Metro Quadrado de Terreno (VBT) pelo Fator Corretivo do Terreno (FCT) pelo Fator de Valorização do imóvel (FVI), onde:

I - Valor Base do Metro Quadrado de Terreno (VBT) é aquele fixado na forma do “caput” deste artigo.

II- Fator Corretivo do Terreno (FCT), determinado de acordo com as particularidades do terreno que interferem em seu valor, de conformidade com o Anexo I desta Lei; e

III - Fator de Valorização do Imóvel (FVI) é aquele obtido na forma do Anexo IV desta Lei.

AFIXADO EM

31 / 12 / 2001

Eduardo de Oliveira Ribeiro
Eduardo de Oliveira Ribeiro
Secretário Municipal de Administração



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE - MG

Rua João Pinto de Faria, 1.323 - centro - CEP 36.793-000

Estado de Minas Gerais

Art. 3º - O Executivo Municipal deverá expedir regulamento à presente lei, objetivando o estabelecimento da Planta Geral de Valores, quando deverão ser observados os seguintes elementos:

I - Os equipamentos urbanos existentes nos logradouros;

II - Os preços de terrenos próximos, verificados em operações de compra e venda;

III - A forma, as dimensões, os acidentes naturais, o aproveitamento e outras características do terreno;

IV - Faixa de Valorização do Imóvel correspondente ao logradouro, quarteirão ou zona em que o mesmo estiver situado;

V - Os serviços públicos e de utilidade pública existentes na via ou logradouro público;

Parágrafo Único. O regulamento de que trata o “caput” deste artigo, considerando os elementos elencados em seus incisos, poderá estabelecer valores inferiores ao estabelecido no art. 20 desta Lei para cada rua, praça, avenida ou logradouro público.

Art. 4º - O valor venal do imóvel por acessão física, ou valor da edificação, constará do cadastro e será apurado observando-se o Valor Base do Metro Quadrado de Edificação (VBE) ora fixado, para fins de parâmetro, no equivalente a 500 (quinhentas) UFIRs.

§ 1º - O Valor do Metro Quadrado de Edificação (VME) será obtido através da multiplicação do Valor Base do Metro Quadrado de Edificação (VBE) pelo Fator Corretivo da Edificação (FCE) pelo Fator de Valorização do Imóvel (FVI). onde:

I - Valor Base do Metro Quadrado de Edificação (VBE) é aquele fixado na forma do “caput” deste artigo.

II - Fator Corretivo da Edificação (FCE), determinado de acordo com as particularidades da edificação que interferem em seu valor, de conformidade com o Anexo II desta Lei; e

III - Fator de Valorização do imóvel (FVI) é aquele obtido na forma do Anexo IV desta Lei.

§ 2º - No cálculo do Valor do Metro Quadrado de Edificação (VM}T), deverão ser excluídos os valores referentes aos bens móveis mantidos no imóvel, em

AFIXADO EM
31/12/2001

Eduardo de Oliveira Ribeiro

Eduardo de Oliveira Ribeiro
Secretário Municipal de Administração



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE - MG

Rua João Pinto de Faria, 1.323 - centro - CEP 36.793-000

Estado de Minas Gerais

caracter permanente ou temporário, para efeito de utilização, exploração ou embelezamento do imóvel, ou ainda, por mera comodidade.

§ 3º - o Executivo deverá expedir regulamento à presente Lei, onde determine o Valor Base do Metro Quadrado de Edificação (VBE), em razão das regiões urbanas delimitadas em referido regulamento, não podendo o valor em hipótese alguma, ultrapassar ao estabelecido no "caput" deste artigo.

§ 4º - As áreas adjacentes ou secundárias à edificação principal terão seu valor apurado observando-se o disposto no anexo III desta Lei.

Art. 5º - O contribuinte inconformado com os valores venais atribuídos ao seu imóvel, poderá apresentar impugnação, sem efeito suspensivo, no prazo e forma aplicáveis ao processo administrativo.

Parágrafo Único. Para fins de impugnação prevista no "caput" deste artigo, o prazo será contado da data de publicação do edital de lançamento do imposto.

Art. 6º - A fração ideal (FI) do terreno corresponderá ao quociente obtido pela divisão da área edificada da unidade imobiliária pelo somatório de todas as áreas edificadas referentes às unidades que ocupam o mesmo terreno por natureza.

Art. 7º - Os valores venais de que trata esta Lei, passam a vigorar a partir do dia 03 de dezembro de 2001, ficando sujeitos às atualizações monetárias na forma da Lei.

Art. 8º - Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 9º - Esta Lei entra em vigor na data de sua Publicação.

**MANDO, PORTANTO, A TODAS AS AUTORIDADES
A QUEM A EXECUÇÃO E CUMPRIMENTO DESTA
LEI PERTENCER, QUE A CUMPRAM E A FAÇAM
CUMPRIR TÃO INTEIRAMENTE COMO NELA SE
CONTÉM.**

São Sebastião da Vargem Alegre, 31 de dezembro de 2001.

**ELOYZ MASSI
PREFEITO MUNICIPAL**

AFIXADO EM
31 / 12 / 2001

Eduardo de Oliveira Ribeiro
Eduardo de Oliveira Ribeiro
Secretário Municipal de Administração



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE = MG

Rua João Pinto de Faria, 1.323 – centro - CEP 36.793-000

Estado de Minas Gerais

ANEXO I

ESTABELECE A FORMA DE SE APURAR O FCT – FATORES CORRETIVOS DO TERRENO

Na apuração do valor venal do imóvel por natureza, serão aplicados os Fatores Corretivos do Terreno —FCT de modo a ajustar o seu valor, considerando-se às características topográficas, pedológicas, de delimitação e outras que auxiliem a sua avaliação, de acordo com a condição que cada unidade se enquadrar na forma abaixo:

I. TOPOGRAFIA — FTO

Plano	1,00
Active	0,95
Declive	0,90
Active acentuado	0,85
Declive acentuado	0,80
Irregular	0,88
Difícil aproveitamento	0,78

II. PEDOLOGIA - FPE

Firme	1,00
Alagado	0,60
Inundável	0,70
Combinado	0,65

III. DELIMITAÇÃO - FDE

Cercado	0,98
Murado	1,00
Aberto	0,96

O FCT — Fator Corretivo do Terreno é apurado pela multiplicação do Fator Topografia, vezes o Fator Pedologia e vezes o Fator Delimitação, conforme a seguinte fórmula:

$$\text{FCT} = \text{FTO} \times \text{FPE} \times \text{FDE}$$

AFIXADO EM
31/12/2001

Eduardo de Oliveira Ribeiro
Eduardo de Oliveira Ribeiro
Secretário Municipal de Administração



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE = MG

Rua João Pinto de Faria, 1.323 – centro - CEP 36.793-000

Estado de Minas Gerais

ANEXO II

ESTABELECE A FORMA DE SE APURAR O FCE – FATORES CORRETIVOS DA EDIFICAÇÃO

O FCE — Fator Corretivo da Edificação é aplicado na apuração do valor venal do imóvel por acessão física na forma deste código, buscando-se ajustar os valores às especificidades edilícias de cada área edificada, a partir dos materiais empregados na sua construção, das suas características físicas e considera:

1 — A porcentagem do custo (PC) de cada característica na construção de uma edificação padrão do Município, na forma abaixo:

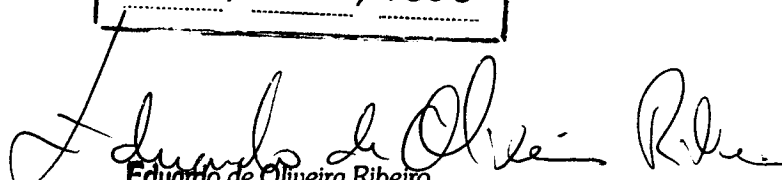
TIPOS DE CONSTRUÇÃO E PERCENTUAL DE CUSTO

CARACTERÍSTICAS	CASA	APART.	SALA	LOJA	GALPÃO	TELHEIRO
FACHADA	04.00%	06.00%	06.00%	06.00%	04.00%	00.00%
ESQUADRIAS PORTAS	05.50%	05.00%	05.00%	05.00%	03.50%	00.00%
REVESTIMENTO EXTERNO	03.00%	05.00%	05.00%	05.00%	02.00%	00.00%
ESQUADRIAS JANELAS	05.50%	05.00%	05.00%	05.00%	03.50%	00.00%
COBERTURA	08.00%	02.50%	02.50%	02.50%	14.00%	43.00%
FORRO	04.00%	02.50%	02.50%	02.50%	01.00%	00.00%
INSTALAÇÃO ELÉTRICA	07.00%	08.00%	08.00%	08.00%	08.00%	09.00%
PAREDES	18.00%	08.00%	08.00%	08.00%	07.00%	00.00%
PISO	08.00%	08.00%	08.00%	08.00%	08.00%	11.00%
ESTRUTURA	12.00%	26.00%	26.00%	26.00%	36.00%	37.00%
REVESTIMENTO INTERNO	15.00%	14.00%	14.00%	14.00%	09.00%	00.00%
INSTALAÇÃO SANITÁRIA	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	04.00%	00.00%

2 — O custo relativo dos materiais (CRM) de construção referentes à característica dominante por tipo de construção, na forma abaixo.

FACHADA-CRM	CASA	APARTAMENTO	SALA	LOJA	GALPÃO	TELHEIRO
REVEST.ESPECIAL	3.00	1.00	1.00	1.00	3.00	0.00
MADEIRA	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	0.00
CERAMICA	2.80	0.75	0.75	0.75	2.50	0.00
MISTA A	2.80	0.80	0.80	0.80	2.50	0.00
PEDRAS	2.50	0.70	0.70	0.70	2.50	0.00
FUGE	2.50	0.70	0.70	0.70	2.40	0.00
TINTA OLEO	1.30	0.65	0.65	0.65	1.30	0.00
LATEX	1.00	0.55	1.15	1.15	0.15	0.00
MISTA B	1.00	0.65	0.65	0.65	1.10	0.00
CONCR. APARENTE	0.80	0.06	0.06	0.06	0.20	0.00
REBOCO	0.80	0.28	0.28	0.28	1.10	0.00
CAIACAO	0.80	0.28	0.28	0.28	1.10	0.00
CHAPISCO	0.32	0.10	0.10	0.10	0.22	0.00
SEM INEXISTENTE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

AFIXADO EM
31 / 12 / 2001


Eduardo de Oliveira Ribeiro
Secretário Municipal de Administração



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE = MG

Rua João Pinto de Faria, 1.323 - centro - CEP 36.793-000

Estado de Minas Gerais

ESQUADRIAS CASA APART SALA LOJA GALPA TELHEIRO
PORTAS - CRM

ESPECIAL	1.15	1.37	1.37	1.37	1.37	0.00
MISTA A	1.15	1.20	1.20	1.20	1.25	0.00
MADEIRA	1.00	1.25	1.25	1.25	1.25	0.00
MISTA B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
METALICA	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
SEM INEXISTENTE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

REVESTIMENTO CASA APART SALA LOJA GALPAO TELHEIRO
EXTERNO - CRM

REVEST. ESPECIAL	3.60	1.00	1.00	1.00	3.00	0.00
MADEIRA	3.00	0.98	0.98	0.98	2.60	0.00
CERAMICA	2.80	0.75	0.75	0.75	2.50	0.00
MISTA A	2.80	0.75	0.75	0.75	2.50	0.00
PEDRAS	2.50	0.65	0.65	0.65	2.50	0.00
FUGE	2.50	0.65	0.65	0.65	2.40	0.00
TINTA OLEO	1.30	0.95	0.95	0.95	2.40	0.00
LATEX	1.00	1.00	1.00	1.00	1.15	0.00
MISTA B	1.00	0.90	0.90	0.90	1.30	0.00
CONC. APARENTE	0.80	0.50	0.50	0.50	0.20	0.00
REBOCO	0.80	0.55	0.55	0.55	1.00	0.00
CAIACAO	0.80	0.50	0.50	0.50	1.10	0.00
CHAPISCO	0.32	0.40	0.40	0.40	0.22	0.00
SEM INEXISTENTE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

ESQUADRIAS CASA APART SALA LOJA GALPAO TELHEIRO
JANELAS - CRM

ESPECIAL	1.15	1.37	1.37	1.37	1.37	0.00
MISTA A	1.15	1.20	1.20	1.20	1.25	0.00
MADEIRA	1.00	1.25	1.25	1.25	1.25	0.00
MISTA B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
METALICA	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
SEM INEXISTENTE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

AFIXADO EM
31 / 12 / 2002

Eduardo de Oliveira Ribeiro
Eduardo de Oliveira Ribeiro
Secretário Municipal de Administração



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE = MG

Rua João Pinto de Faria, 1.323 - centro - CEP 36.793-000

Estado de Minas Gerais

(CONTINUAÇÃO ANEXO II)

PISO — CRM	CASA	APART	SALA	LOJA	GALPÃO	TELHEIRO
ESPECIAL	1.40	1.40	1.40	1.40	2.80	3.00
TABUA CORRIDA	1.15	1.15	1.15	1.15	2.50	2.90
MISTA A	1.15	1.10	1.10	1.10	2.50	2.75
CERAMICA	1.10	1.10	1.10	1.10	2.75	2.75
PEDRA COMUM	1.10	1.10	1.10	1.10	2.75	2.75
TABUA COMUM	1.10	1.10	1.10	1.10	2.75	2.75
TACO	1.00	1.00	1.00	1.00	2.50	2.50
MISTA B	1.00	1.00	1.00	1.00	2.50	2.50
MAT. PLASTICO	0.90	0.90	0.90	0.90	1.10	1.10
CARPETE	0.90	0.90	0.90	0.90	2.50	2.00
CIMENTO/TIJOLO	0.40	0.40	0.40	0.40	1.00	1.00
TERRA / BATIDA	0.06	0.05	0.05	0.05	0.17	0.17

ESTRUTURA	CASA	APART	SALA	LOJA	GALPÃO	TELHEIRO
CRM						
METALICA	1.50	1.20	1.20	1.20	1.00	1.00
CONCRETO	1.40	1.15	1.15	1.15	0.85	0.85
MADEIRA	1.20	0.45	0.45	0.45	0.85	0.85
MISTA	1.25	1.00	0.50	0.50	0.50	0.75
ALVE. TIJOLOS	1.00	0.60	0.60	0.60	0.50	0.75
TAIPA	0.25	0.10	0.10	0.10	0.15	0.15
PEDRAS	1.00	0.60	0.60	0.60	0.50	0.75

REVESTIMENTO	CASA	APART	SALA	LOJA	GALPÃO	TELHEIRO
INTERNO - CRM						
REVEST. ESPECIAL	2.00	2.20	2.20	2.20	2.20	0.00
MADEIRA	1.65	2.10	2.10	2.10	2.10	0.00
CERAMICA	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	0.00
MISTA A	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	0.00
PEDRAS	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	0.00
FUGE	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	0.00
TINTA OLEO	1.10	1.04	1.04	1.04	1.04	0.00
LATEX	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
MISTA B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.00
CONC. APARENTE	0.74	0.82	0.82	0.82	0.82	0.00
REBOCO	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.00
CAIAÇÃO	0.74	0.82	0.82	0.82	0.82	0.00
CHAPISCO	0.30	0.65	0.65	0.65	0.65	0.00
SEM INEXISTENTE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

AFIXADO EM
31 / 12 / 2001

Eduardo de Oliveira Ribeiro
Eduardo de Oliveira Ribeiro
Secretário Municipal de Administração



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA VARGEM ALEGRE = MG

Rua João Pinto de Faria, 1.323 - centro - CEP 36.793-000
Estado de Minas Gerais

(CONTINUAÇÃO ANEXO II)

COBERTURA - CRM	CASA	APART.	SALA	LOJA	GALPÃO	TELHEIRO
BARRO CERAMICO	1.00	1.25	1.25	1.25	1.17	1.17
METALICA	0.86	1.06	1.06	1.06	1.00	1.00
AMIANTO	0.80	1.00	1.00	1.00	0.94	0.94
LAJE	0.45	0.50	0.50	0.50	0.47	0.47
MAT.RECICLAVEL	0.10	0.10	0.10	0.10	0.30	0.15

FORRO — CRM	CASA	APART	SALA	LOJA	GALPÃO	TELHEIRO
ESPECIAL	1.30	1.00	1.00	1.00	2.00	0.00
MADEIRA	1.15	1.10	1.10	1.10	1.00	0.00
LAJE	1.00	0.91	0.91	0.91	1.40	0.00
ESTEIRA	0.30	0.20	0.20	0.20	0.10	0.00
SEM INEXISTENTE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

INSTALAÇÃO	CASA	APART	SALA	LOJA	GALPÃO	TELHEIRO
ELETRICA — CRM						
EMBUTIDA	1.00	1.00	1.00	1.00	1.15	1.15
SEMI EMBUTIDA	0.90	0.85	0.85	0.85	0.90	1.08
APARENTE	0.75	0.75	0.75	0.75	1.00	1.00
SEMI INEXISTENTE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

**PAREDES DA
EDIFICAÇÃO**

CRM	CASA	APART	SALA	LOJA	GALPÃO	TELHEIRO
ALVE. TIJOLO	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
ADOBE/ TAIPA	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
PEDRA	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.00
MADEIRA	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	0.00

AFIXADO EM
31 / 12 / 2001

Eduardo de Oliveira Ribeiro

Eduardo de Oliveira Ribeiro
Secretaria de Administração



ANEXO III

ESTABELECE A FORMA DE SE APURAR O FCE – DA EDIFICAÇÃO ADJACENTE

As áreas adjacentes ou secundárias, são áreas edificadas de apoio ou de serventia à edificação principal que não constitua unidade independente ou autônoma e serão avaliadas em relação à edificação principal.

Buscando-se ajustar os valores das áreas adjacentes às especificidades da edificação de cada área, a partir dos materiais empregados na sua edificação, das suas características físicas e outros fatores que impliquem em depreciação ou valorização do imóvel, será aplicado em cada área o Fator de Ajustamento — FA na forma abaixo:

VVA=AREA x VMEE x FA	ONDE:	VVA = Valor venal da área adjacente
		AREA = Área edificada da unidade adjacente
		VMEE = Valor do m² estimado da edificação principal

FA = Fator de Ajustamento

PADRAO	FA
Superior	1,40
Normal	1.00
Baixo	0.70
Precário.....	0.50
Telheiro	0.50
Piscina	0.80
Subsolo.....	0.60

AFIXADO EM
31 / 12 / 2001

Eduardo de Oliveira Ribeiro
Eduardo de Oliveira Ribeiro
Secretário Municipal de Administração



ANEXO IV

ESTABELECE A FORMA DE SE APURAR O FVI — FATOR DE VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL

O Fator de Valorização do imóvel (FVI) ajusta o reflexo das características que valorizam ou depreciam o imóvel como um todo e é obtido na forma abaixo:

1. O Fator Valorativo – FV1. à ser aplicado no imóvel por natureza e acessão física são compostos pela multiplicação dos fatores abaixo, de acordo com a condição específica de cada unidade avaliada, da seguinte fórmula:

$$FVI = FAL \times FLO \times FPO \times FSQ \times FTL$$

1 — ALINHAMENTO - FAL

Recuada	1,00
Alinhada	0,90

11 — LOCALIZAÇÃO - FLO

Frente	1,00
Fundo	0,85
Superposta á frente	1,00
Superposta ao fundo	0,90
Subsolo	0,80
Galeria	1,00

III - POSIÇÃO - FPO

Isolada	1,00
Conjugada	0,90
Geminada	0,85

IV- SITUAÇÃO NA QUADRA — FSQ

Uma Frente	1,00
Duas Frentes	1,00
Mais de duas frentes	1,00
Esquina	1,10
Encravado	0,80
Gleba	1,00

V — TOPOGRAFIA DO LOGRADOURO — FTL

Plano	1,00
Active/declive	0,98
Active/declive acentuado	0,95

AFIXADO EM
31/12/2001

Eduardo de Oliveira Almeida
Secretário Municipal de Administração