

# MUNICÍPIO DE DIVISA NOVA - MG

PREFEITURA - PRAÇA PRESIDENTE VARGAS, 1  
TELEFAX: (35) 3286-1200 - CEP 37134-000 - MINAS GERAIS

## LEI Nº 1.320/2022, DE 26 DE SETEMBRO DE 2022

Institui a Planta Genérica de Valores e define critérios para a apuração do valor venal dos imóveis sujeitos à incidência do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) deste Município, e dá outras providências.

O povo do Município de Divisa Nova, por seus representantes legais, aprova e eu, Prefeito, em seu nome sanciono a seguinte lei:

### CAPÍTULO I CONSIDERAÇÕES INICIAIS

**Art. 1º** A planta genérica de valores ora instituída é o instrumento através do qual se define o valor médio do metro quadrado das regiões integrantes da área urbana deste Município.

**Art. 2º** Para fins da definição tratada no artigo anterior, fica determinada a divisão espacial da área urbana desta Cidade em Zonas Fiscais.

**Parágrafo Único** A divisão espacial objeto deste artigo está representada no mapa que seguirá anexo ao Despacho que regulamentará a presente norma.

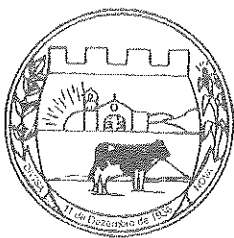
**Art. 3º** O presente instrumento se constitui no meio de se obter o valor venal dos imóveis localizados neste Município.

**Parágrafo Único** O valor de que trata o caput deste artigo também poderá ser apurado segundo as previsões específicas do Código Tributário Municipal.

**Art. 4º** Os valores médios obtidos a partir desta planta genérica servirão de base para a atualização dos valores venais dos imóveis sujeitos à incidência do Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

### CAPÍTULO II DOS VALORES OBTIDOS

**Art. 5º** Os valores padrões aqui estabelecidos foram definidos em conformidade com os critérios técnicos previstos na regulamentação específica da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), mais precisamente da NBR nº 14.653, norma que trata da avaliação de imóveis.



# MUNICÍPIO DE DIVISA NOVA - MG

PREFEITURA - PRAÇA PRESIDENTE VARGAS, 1  
TELEFAX: (35) 3286-1200 - CEP 37134-000 - MINAS GERAIS

**Art. 6º** Para a efetiva obtenção do valor médio do metro quadrado de cada região foram selecionados e avaliados os imóveis identificados na planilha que será anexada ao Despacho regulamentar.

**Parágrafo Único.** Os imóveis acima mencionados constituem-se em terrenos e prédios de vários tipos ou padrões construtivos, de modo a contemplar a realidade imobiliária local.

**Art. 7º** O valor médio do metro quadrado de cada região será devidamente registrado na regulamentação específica acima mencionada.

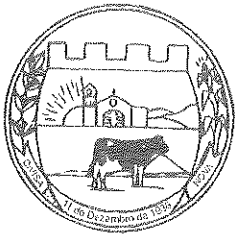
**Art. 8º** O valor venal dos imóveis considerará os seguintes fatores corretivos de terreno:

Situação	FC
Uma frente	1,00
Duas frentes	1,10
Três frentes	1,20
Quatro frentes ou mais	1,30
Vila	0,90
Encravado	0,70
Aglomerado	0,40

Topografia	FC
Plana	1,00
Active/Declive acima de 30%	0,80

Pedologia	FC
Normal	1,00
Inundável	0,80
Alagadiço	0,80
Rochoso	0,70
Arenoso	0,70

Situação Ambiental	FC
Normal	1,00
Área de APP	0,50
Área Verde	0,50



# MUNICÍPIO DE DIVISA NOVA - MG

PREFEITURA - PRAÇA PRESIDENTE VARGAS, 1  
TELEFAX: (35) 3286-1200 - CEP 37134-000 - MINAS GERAIS

Gleba	FC
De 500 a 1.000m <sup>2</sup>	0,70
De 1.000,01 a 1.500m <sup>2</sup>	0,60
De 1.500,01 a 2.500m <sup>2</sup>	0,55
De 2.500,01 a 5.000m <sup>2</sup>	0,45
De 5.000,01 a 10.000m <sup>2</sup>	0,40
De 10.000,01 a 20.000m <sup>2</sup>	0,35
De 20.000,01 a 50.000m <sup>2</sup>	0,30
Acima de 50.000,01m <sup>2</sup>	0,25

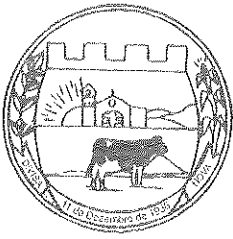
§ 1º O preço médio de terrenos e edificações, bem como os critérios de pontuação de cada Zona Fiscal constará em Decreto específico, consoante condições percebidas em Laudo de Avaliação.

§ 2º Serão considerados critérios de pontuação para os imóveis:

Ano de Construção	Pontuação
A partir de 2016	5
De 2011 a 2015	4
De 2006 a 2010	3
De 2001 a 2005	2
Antes de 2001	1

Padrão de Acabamento	Pontuação
Pintura	0,6
Reboco	0,3
Sem Reboco	0

Reforma	Pontuação
Sim	+2
Não	0



# MUNICÍPIO DE DIVISA NOVA - MG

PREFEITURA - PRAÇA PRESIDENTE VARGAS, 1  
TELEFAX: (35) 3286-1200 - CEP 37134-000 - MINAS GERAIS

Cobertura	Pontuação
Cerâmica	1,5
Misto	1,3
Fibrocimento/Metálica	1,0

% Impermeável	Pontuação
0 - 25%	0,2
25% - 50%	0,5
50% - 75%	0,7
75% - 100%	1,0

Vagas Para Veículos	Pontuação
Sim	1,0
Não	0

**Art. 9º** O valor venal do imóvel será obtido através da soma do valor venal do terreno e valor venal da edificação;

**§ 1º** O valor venal do terreno consistirá do produto da multiplicação da área do terreno, valor do metro quadrado do terreno por zona fiscal, fatores corretivos do terreno e fração ideal da unidade em percentual;

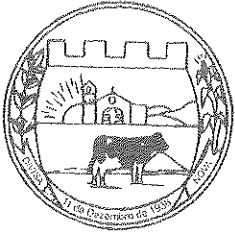
**§ 2º** O valor venal da edificação consistirá do produto da multiplicação da área da edificação, valor do metro quadrado de edificação apurado na Planta Genérica de Valores e critério de pontuação da edificação.

## CAPÍTULO III DA ATUALIZAÇÃO

**Art. 10** A atualização do valor venal dos imóveis sujeitos ao IPTU e ITBI terá seu início a partir do primeiro exercício financeiro seguinte ao da aprovação desta Lei.

**Parágrafo Único** A cautela adotada no presente artigo visa respeitar os princípios tributários da irretroatividade e da não surpresa.

**Art. 11** A atualização do valor venal dos imóveis deverá ser feita conforme as orientações constantes na regulamentação específica a ser editada pelo Executivo local.



# MUNICÍPIO DE DIVISA NOVA - MG

PREFEITURA - PRAÇA PRESIDENTE VARGAS, 1  
TELEFAX: (35) 3286-1200 - CEP 37134-000 - MINAS GERAIS

## CAPÍTULO IV CONSIDERAÇÕES FINAIS

**Art. 12** Caberá ao Município manter atualizados os valores médios aqui indicados através de processos periódicos próprios.

**Parágrafo Único** O Executivo Municipal deverá proceder na atualização da planta de valores em periodicidade não superior a cada cinco anos.

**Art. 13.** Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

**Mando, portanto, a todos a quem o conhecimento e a execução da presente Lei pertencer, que a cumpra e a faça cumprir, tão inteiramente como nela se contém.**

Divisa Nova, 26 de setembro de 2022

José Luiz de Figueiredo  
Prefeito Municipal

