



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG
Tel.:(32)3746 - 1306

DECRETO Nº 1241/2021, DE 05 DE FEVEREIRO DE 2021

Dispõe sobre a atribuição de valores de referência para fins de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos – ITBI – e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Espera Feliz-MG, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, e em conformidade com a Lei Orgânica Municipal; e,

Considerando que consoante os mandamentos delineados pelo Código Tributário do Município de Espera Feliz – Lei Complementar Municipal nº 35 de 26 de dezembro de 2017 – e alterações posteriores, nas transmissões em geral, a base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI) é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, na conformidade do caput do art. 274;

Considerando que nos termos do art. 272 e art. 274 da mesma Lei, “Em nenhuma hipótese, o imposto será calculado sobre valor inferior ao valor do bem, utilizado, no exercício, para base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana”;

Considerando que respeitados os princípios da eficiência, praticidade, publicidade e economicidade, há a premente necessidade de se estabelecer parâmetros para averiguar os valores dos bens transmitidos;

Considerando a necessidade de estabelecer práticas combativas à sonegação fiscal, sobretudo em atos simulados ou com fraude visando o pagamento à menor do Imposto sobre Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis e de Direitos Reais sobre Imóveis – ITBI;

Considerando ainda, a necessidade de implantar medida de combate às atitudes de contribuintes que declaram perante a Fazenda Municipal um valor abaixo do realmente praticado no negócio jurídico na intenção de reduzir o valor a ser pago a título de ITBI;

Considerando finalmente, que a Comissão instituída pela Portaria nº.5126 de 08 de fevereiro de 2021, após reuniões e estudos preliminares, atribuíram valores de referência para cálculo do ITBI, conforme tabela em anexo, parte integrante deste Decreto:

DECRETA:

Art. 1º Este Decreto regulamenta o Capítulo III, do Título II, do Código Tributário Municipal - Lei municipal nº 35/2017, que trata do Imposto Sobre a Transmissão "inter vivos" de Bens Imóveis e de Direitos Reais Sobre Imóveis - ITBI.

Art. 2º A avaliação do imóvel Urbano e Rural será realizada com base em informações levantadas pelo servidor público designado a avaliar será realizado por meio de sistemas de Administração Tributária e não tributária E & L - Tecnologias de Informação e Comunicação, processos físicos e eletrônicos, no caso de imóveis Rurais poderá coletar informações para levantamento de valores contidos na Instrução Normativa **RFB Nº1877**, DE 14 DE MARÇO DE 2019 e, se necessário, vistorias *in loco* com o devido preenchimento



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

do BCI - Boletim de Cadastro Imobiliário e respectiva elaboração do croqui e **anexo I e anexo II** integrante deste Decreto.

Art. 3º As divergências entre os dados do cadastro imobiliário e a situação de fato do imóvel, deverão ser apontadas pelo servidor designado a realizar a transmissão do imóvel em termo próprio para posterior atualização do cadastro imobiliário, bem como informadas à Diretoria de Tributos e Fiscalização do Município para as providências que entenderem cabíveis.

Art. 4º Na hipótese de divergência entre os dados apurados pela administração tributária e os dados contidos na Declaração para Lançamento de ITBI, os dados apurados pela administração tributária prevalecerão e deverão constar da Declaração para Lançamento de ITBI.

Art. 5º A tramitação do processo será interrompida quando se verificar a ocorrência de quaisquer divergências que exijam maior análise por parte da Secretaria de Administração Fazenda e Planejamento ou que envolvam análise de outras Secretarias da Prefeitura.

Art. 6º Parágrafo único. Na hipótese de interrupção, a tramitação do processo somente será retomada após a verificação de que as divergências se encontram devidamente sanadas e/ou esclarecidas.

Art. 7º Conjuntamente com a avaliação, a Administração Municipal apurará a existência de débitos, tributários ou não, relativos ao imóvel objeto da transação, em favor da Fazenda Pública do Município.

Art. 8º Em caso de erro na determinação do valor do imposto, após recolhimento, que importe em prejuízo para os cofres públicos, será obrigatória a emissão da guia complementar de arrecadação emitida pelo Fiscal de Tributos, constatada a irregularidade.

§ 1º O não pagamento dos valores contidos na guia complementar implicará na inscrição em Dívida Ativa,

Art. 10 O não cumprimento das disposições deste Decreto implicará na aplicação das penalidades previstas em Lei, sendo que, apurada a prática de crime de sonegação fiscal, a Fazenda Municipal dará conhecimento ao Ministério Público local através do encaminhamento dos elementos comprobatórios da infração penal.

Art. 11 Caberá à Secretaria de Administração Fazenda e Planejamento, na medida que se fizer necessário, criar modelos de declarações, requerimentos, check list, laudo de avaliação conforme Normas de Avaliação regidas pela ABNIT e outros documentos, que poderão ser disponibilizados no site <http://www.esperafeliz.mg.gov.br/>, com antecedência de 30 (trinta) dias para uso obrigatório.

Art. 12. Para efeito de cálculo de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos - ITBI - referente à área correspondente ao imóvel urbano os valores apurados por metro quadrado, serão os constantes do Anexo I, que faz parte integrante deste Decreto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

Parágrafo único. A aferição do valor de referência será o resultado da multiplicação da área existente em metros quadrados pelo valor correspondente expresso no anexo I, referente ao bairro em que está localizado.

Art. 13. Não concordando com o resultado do valor apurado, nos termos do presente Decreto, o contribuinte poderá impugnar o valor apurado pela Fazenda Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da ciência do lançamento do ITBI, devendo para tanto juntar três laudos de avaliação expedidos por imobiliárias localizadas no Município de Espera Feliz, além das razões de sua insurgência, atendendo ao disposto no Parágrafo único do art. 272, art. 273 e art. 274, do Código Tributário Municipal.

§ 1º Recebida a impugnação do contribuinte, o processo será autuado e remetido para apreciação e manifestação da Comissão Municipal de Avaliação, instituída pela Portaria nº. 5126/2021 de fevereiro de 2021, seguindo para posterior decisão do Departamento de Arrecadação Municipal.

§ 2º A impugnação do lançamento do ITBI praticada pelo contribuinte suspenderá a exigibilidade do crédito tributário, e seu pagamento antes da decisão administrativa final não importará em reconhecimento do débito, ficando assegurado ao contribuinte, nesta hipótese, a devolução de eventual montante recolhido a maior, devidamente corrigido, em caso de procedência total ou parcial de sua impugnação.

Art. 14. A falta de recolhimento ou o recolhimento a menor do ITBI pelo sujeito passivo, serão passíveis das penalidades previstas no artigo 281 da Lei Complementar Municipal nº 35, de 26 de dezembro de 2017 e suas alterações.

Art. 15. Os valores atribuídos no presente Decreto, são uma estimativa de preço de mercado, podendo ocorrer alterações nos valores no momento da apuração e avaliação conforme pesquisa de mercado e se necessária vista in loco pelo servidor responsável pela avaliação e seu posterior lançamento de ITBI.

Art. 16. Os valores atribuídos neste Decreto serão revistos anualmente de forma a assegurar sua compatibilização com os valores praticados no Município, através de pesquisa e coleta amostral permanente dos preços correntes das transações e das ofertas à venda do mercado imobiliário.

Art. 17. Aplicam-se aos casos omissos as normas previstas do Código Tributário Municipal e a legislação tributária vigente.

Art. 18. Ficam corrigidos monetariamente, pelo INPC-IBGE, os valores dos valores contidas nos anexos a seguir, previstas no Código Tributário Municipal (Lei Complementar Nº 35, de 26 de janeiro de 2017 e suas alterações), conforme tabelas do anexo I e Anexo II ao presente Decreto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

**Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG
Tel.:(32)3746 - 1306**

Art. 19. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

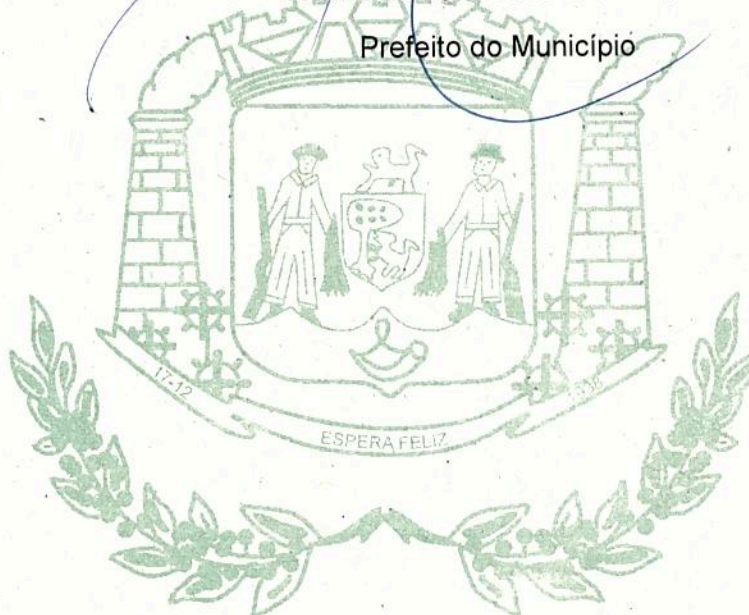
Art. 20. Aplicam-se aos casos omissos as normas previstas do Código Tributário Municipal e a legislação tributária vigente.

Art. 22º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura de Espera Feliz-MG, aos 05 de fevereiro de 2021.


RÔMULO QUINTÃO DONADIO

Prefeito do Município





PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG
Tel.:(32)3746 - 1306

ANEXO I

PLANTA GENÉRICA DE VALORES

PARA CÁLCULO DE VALOR VENAL DE IMÓVEIS URBANOS PARA FINS DE ITBI

FÓRMULA DE CÁLCULO

A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é alcançado através da aplicação da seguinte fórmula:

$$VI=VT+VE$$

Onde:

VI= valor venal do imóvel;

VT= valor venal do terreno;

VE= Valor venal da
edificação.

VALOR VENAL DO TERRENO

O valor venal do terreno será obtido pela multiplicação de sua área total pelos seguintes elementos constantes do Anexo I, Tabelas I e II, que é parte integrante desta Lei Complementar:

- I – Pauta de Valores de m² de Terreno (PVT); II – Fator de Situação (FS);
- II - Fator de Topografia (FT); III - Fator de Pedologia (FP);
- IV - Fator de Profundidade (FPr); V - Fator de Gleba (FG).

A fração ideal da unidade imobiliária autônoma é determinada pela razão entre a área da edificação da unidade autônoma e a área total das edificações existentes em um único lote.

A Profundidade Equivalente a que se refere ao item IV é determinada pela razão entre a área do lote e a sua testada principal.

Para a obtenção do valor venal do terreno será aplicada a seguinte fórmula: $VT= ATT * FS*PVT * FT * FP * FPr * FG$

Onde:

VT = Valor do terreno;
ATT = Área territorial
total; FS = Fator de
Situação



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

PVT = Pauta de Valores de m2 de
Terreno; FT = Fator de topografia;
FP = Fator de pedologia;
FPr = Fator de
profundidade; FG = Fator
de gleba;

VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO

O valor venal da edificação será obtido pela multiplicação de sua área predial total da unidade (APT) pelos elementos constantes do Anexo I, Tabelas III, IV e V que é parte integrante desta Lei Complementar:

- I - Valor básico do metro quadrado da construção (VBM) II – Padrão de Construção (PC)
- III - Fator de conservação (FC);
- IV – Fator de alinhamento (FA);
- V – Fator de posição (FP);
- VI – Fator de localização (FL);
- VII – Fator de depreciação (FD).

Para a obtenção do valor venal da edificação será aplicada a seguinte fórmula:

$$VE = AE * VBM * PC * FC * FA * FP * FL * FD$$

Onde:

VE= Valor da edificação;
VBM = Valor básico do metro quadrado da
construção AE = Área total da unidade edificada;
VBM = Valor básico do m² da
construção; FC = Fator de
conservação;
FA = Fator de
alinhamento; FP = Fator
de posição;
FL = Fator de
localização; FD = Fator
de depreciação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

TABELA I PAUTA DE VALORES DE M2 DE TERRENO

LOGRADOUROS				VALOR EM UFM
RUA	AGENOR LOPES DA ROCHA	TODA	LOT. FLORESTA	113
RUA	ALAIR MAGALHÃES	TODA	CARANGOLA - PRÓXIMO A RUA CARANGOLA E BEIRA RIO	85
RUA	ALBERTO FARO	TODA	LOT. VALE DO SOL	113
RUA	ALBINO RIZZI	TODA	LOT. FLORESTA	113
RUA	ALEXANDRE ROTH	TODA	LOT. BAYER (atrás Parque Exposição)	198
RUA	ALGARINA ALVES LOPES	TODA	LOT. VALE DO SOL III	85
RUA	ALTO CAPARAO	TODA	LOT. SANTA INÊS - (PRÓXIMO CAMPESTRE)	113
RUA	ALVARO DE SA BARBOSA	TODA	PRÓXIMO PARQUE DE EXPOSIÇÃO	99
RUA	ALVARO RESENDE	TODA	BAIRRO JOÃO CLARA	85
RUA	AMADOR TEIXEIRA	TODA	CARANGOLA SAIDA /LADO ESQUERDO	113
RUA	AMERICO CABRAL DE ALMEIDA	TODA	BAIRRO SANTA CECILIA	85
RUA	AMERICO CANDIDO DE SOUZA	TODA	LOT. VALE DO SOL I	158
AV.	AMERICO SOBRINHO	TODA	LOT. VALE DO SOL II	85
RUA	AMERICO VESPUCIO DE CARVALHO	TODA	CENTRO	282
RUA	ANA ALVAREGA COUTINHO	TODA	LOT. FLORESTA	113
RUA	ANA PAIXÃO SOUZA	TODA	LOT. VALE DO SOL I	113
RUA	ANANIAS RODRIGUES FERREIRA	TODA	CENTRO -RETA	226
RUA	ANTONIO CARAMONI	TODA	POVOADO SÃO SEBASTIÃO	85
RUA	ANTONIO DE PAULA BUTTERS	TODA	SANTA INÊS	113
RUA	ANTONIO DE SOUZA COSTA	TODA	CENTRO PRAÇA DA BANDEIRA/1ª RUA APÓS LADEIRA TROPICAL	282
RUA	ANTONIO FRANCISCO ALVES	TODA	CENTRO - EM FRENTE A VILA RAQUEL	113
RUA	ANTONIO GERMANO BUTTERS	TODA	LOT. VALE DO SOL I	113
RUA	ANTONIO JACÓ	TODA	LOT. PORTO NOBRE	135
RUA	ANTONIO JUSTINIANO ALVES	TODA	BAIRRO DO ROQUE	141
RUA	ANTONIO PEDROSA LAVIOLA	TODA	LOT. PEDROSA	113
RUA	ANTONIO SEBASTIÃO DE AMORIM	TODA	LOT. GERALDO RAMOS	113
RUA	ANTONIO SIMIQUELI	TODA	LOT. SANTA INÊS (PRÓXIMO AO CAMPESTRE)	85
VILA	ANTONIO VALENTIM	TODA	RUA NOVA	113
RUA	ANTONIO VIEIRA BASTOS	TODA	LOT. BAYER (atrás Parque Exposição)	170
RUA	ARISTÃO CARLOS DE SOUZA	TODA	BAIRRO DO ROQUE	141
RUA	ARISTIDES DAMASCENO DA SILVA	TODA	LOT. FLORESTA	113
VILA	ARISTOTELES GOMES DA SILVA	TODA	BEIRA RIO - FUNDOS DA IGREJA BATISTA	85
RUA	ARQUIMÉDES MOREIRA DA SILVA	TODA	LOT. VALE DO SOL I	70
RUA	ARSENIO SOBRINHO	TODA	ÁREA DE LAZER	226
AV	ARTHUR BINA DA SILVA	TODA	BAIRRO SANTA CECILIA / BEIRA RIO	85
RUA	ARY DE SOUZA ROMANO	TODA	LOT. SANTA INÊS (PRÓXIMO AO CAMPESTRE)	85
RUA	ASSUNTA CAPRA PELEGRINE	TODA	LOT. FLORESTA	113
RUA	AUGUSTA CARLOS DE ASSIS	TODA	BAIRRO DO ROQUE	141
RUA	AURORA LOPES DE SOUZA	TODA	LOT. VALE DO SOL III	85
RUA	AVELINO ZANQON	TODA	LOT. FLORESTA	113



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

RUA	BITENCOURT PIRES BARBOSA	TODA	LOT. VALE DO SOL III	85
RUA	BRAZ MARTINS	TODA	TRIANGULO	282
RUA	BRUNO MONTEIRO CABRAL	TODA	LOT. GERALDO RAMOS	113
VILA	CABRAL LOPES DE FREITAS	TODA	BEIRA RIO - PROXIMO A ESCOLA ERÊNIO PELA BEIRA RIO	85
RUA	CAIANA	TODA	AREA DE LAZER	226
RUA	CAMILO ANTONIO DE AMORIM	TODA	TRIANGULO	282
RUA	CAP. JOSE CARLOS DE SOUZA	TODA	RUA NOVA	282
RUA	CAPARAO	TODA	ENTRADA DO JOAO CLARA - PELA ESQUERDA N° 163 E PELA DIREITA N° 458	85
RUA	CARANGOLA	Q51 S03	CENTRO - PARTE DO MORRO	34
RUA	CARANGOLA	Q 57-24-19	CARANGOLA	85
RUA	CARLOS VIRGILIO ALVES	TODA	JOÃO ALVES DE BARROS - PRÓXIMO A PONTE JOÃO ALVES DE BARROS	141
RUA	CARMELITA AMARAL TAVORA	TODA	LOT. SANTA INÊS - (PRÓXIMO CAMPESTRE)	141
RUA	CICERO ANTONIO DE SOUZA	TODA	CENTRO - EM FRENTE A SONINHA MATERIAL DE CONSTRUÇÃO	226
RUA	CIRA ROSA DE ASSIS	TODA	CENTRO	282
RUA	CLARINDO MARQUES DE ABREU	TODA	LOT. VALE DO SOL III	85
RUA	CLAUDIONOR TULLER	TODA	LOT. GERALDO RAMOS	113
RUA	CORNELIO JORGE MARQUES	TODA	LOT. VALE DO SOL III	85
RUA	CURITIBA	TODA	BAIRRO JOÃO CLARA	85
PRAÇA	DA BANDEIRA	TODA	CENTRO	565
RUA	DA MANGUEIRA	TODA	MORRO DO WALTAIR	56
RUA	DA MINERAÇÃO	TODA	PROXIMO PARQUE DE EXPOSIÇÃO	99
AV	DANIEL DE OLIVEIRA	TODA	LOT. GERALDO RAMOS	113
RUA	DAVID GOMES DA SILVA	TODA	BAIRRO JOÃO CLARA	85
RUA	DELETH HORTENCIA DE AZEVEDO	TODA	LOT. VALE DO SOL I	70
RUA	DEMERVAL ALVES LANES	TODA	LOT. MARIA FERREIRA GRIPP	113
RUA	DEODEDES JOSE DA SILVA	TODA	LOT. FLORESTA	113
RUA	DEODORO ROCHA	TODA	AREA DE LAZER	226
RUA	DJAIR MARIA DA SILVA	TODA	LOT. MARIA FERREIRA GRIPP	113
RUA	DO ALAMBIQUE		LOT. VALE DO SOL III	70
RUA	DO CAFE	TODA	LOT. VALE DO SOL III	85
RUA	DOM CARLOTO	TODA	CENTRO	565
RUA	DOM SILVERIO	Q21 E Q22 DO S01	CENTRO	85
RUA	DOM SILVERIO	Q 19 S01 E Q18 S01	CENTRO	226
RUA	DONA DONARIA	TODA	JOÃO ALVES DE BARROS - PROXIMA A PONTE - RUA JOÃO ALVES DE BARROS	141
VILA	DONADIO	TODA	RUA NOVA - ENTRADA INICIO A R. CAP. JOSE CARLOS DE SOUZA	113
RUA	DORMIRIO DOS SANTOS	TODA	BAIRRO JOÃO CLARA	85
RUA	DOS FERROVIARIOS	TODA	CENTRO PRÓXIMO A RODOVIÁRIO	226
PRAÇA	DOUTOR JOSE AUGUSTO	TODA	CENTRO	724
RUA	DOUTOR JOSE PAIXAO	TODA	CARANGOLA SAIDA PARA CARANGOLA	170
RUA	DR. ALEXANDRE PEREIRA DE SOUZA	TODA	RUA NOVA	113
RUA	DUARTE PAES	TODA	LOT. SANTA INÊS - (PRÓXIMO CAMPESTRE)	113
RUA	ELPIDIO ZANIRATI	TODA	LOT. SANTA INES II -DEPOIS DO PORTAL LADO DIREITO	85
RUA	ÊNIO RIBEIRO DE CASTRO	TODA	LOT. VALE DO SOL II	85
RUA	ERNESTO GRILLO	Q 05 E Q 02 E Q 31 - S 01 (A PARTIR DO N° 100	CENTRO	56



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

RUA	ERNESTO GRILLO	Q02 E Q 05 - S 01 (ATÉ O N° 100)	CENTRO	226
RUA	ESPERANÇA ALVES DA LUZ	TODA	MORRO SÃO FRANCISCO	56
RUA	EX-PRESIDENTE JUSCELINO KUBICHECK DE OLIVEIRA	TODA	PAO DE LOT	56
RUA	FELIX PEREIRA DE SOUZA	TODA	LOT. SANTA INES	141
RUA	FIORAVANTE PADULA	TODA	CENTRO	724
RUA	FRANCISCO GOMES MONTEIRO	TODA	LOT. ELITO ZINI (PRÓXIMO AO INSS)	226
RUA	FRANCISCO MAIA		POVOADO SÃO SEBASTIÃO	85
RUA	GENESIO DE ASSIS MARINHO	TODA	LOT. ELITO ZINI (PRÓXIMO AO INSS)	226
RUA	GERALDO ARAUJO	TODA	LOT. VALE DO SOL III	85
RUA	GERALDO GENOVES CORREIA	TODA	LOT. VALE DO SOL II	85
VILA	GERALDO RAMOS	TODA	LOT. GERALDO RAMOS	113
RUA	GERSON GOMES DA SILVA	TODA	PAO DE LOT	56
RUA	GILSON GOMES	TODA	BAIRRO JOÃO CLARA	85
RUA	GIOVANI LABATI	TODA	LOT. GERALDO RAMOS	113
RUA	GOMES DE BARROS	TODA	CENTRO - PRÓXIMO PRAÇA DA BANDEIRA	170
RUA	GOVERNADOR BIAS FORTES	TODA	CENTRO	282
VILA	GREGORIO ANTONIO DUARTE	TODA	CENTRO - POLIESPORTIVO	226
RUA	GRIMALDO PINTO DE QUEIROZ	TODA	LOT. VALE DO SOL I	70
RUA	GUMERCINDO DOS ANJOS MARTINS	TODA	LOT. BAYER (atrás Parque Exposição)	198
VILA	GUMERCINDO OLIVEIRA LACERDA	TODA	BAIRRO SANTA CECILIA (PROXIMO MAJOR PEREIRA)	85
RUA	GUMERCINO MONTEIRO VIEIRA	TODA	LOT. FLORESTA	113
RUA	GUSTAVO MANOEL CONÇOLATO	TODA	CARANGOLA- BEIRA RIO/PRÓXIMO A RÁDIO DO HELIO LANES	85
RUA	HELIO DE SOUZA	TODA	LOT. VALE DO SOL I	113
RUA	HELOISA ANETE MARIA GRILLO	TODA	LOT. PORTO NOBRE	135
RUA	HENRIQUE GRIPP FILHO	TODA	CENTRO	565
RUA	HERDY DA SILVA NATALINO	TODA	LOT. SANTA IZABEL	141
RUA	HERMINIO NASCIMENTO	TODA	MORRO DA COPASA	85
RUA	HERONDINA CAMPOS ESTUK	TODA	RUA NOVA - PRÓXIMO A RUA RAIMUNDA FILOMENA	113
RUA	HILDA ARAUJO CAMPOS	TODA	RUA NOVA - PRÓXIMO A RUA RAIMUNDA FILOMENA ATÉ ANEL RODOVIÁRIO	113
RUA	HORACIO ALBERTO DA SILVA	TODA	LOT. GERALDO RAMOS	113
RUA	HUMBERTO MOTA NACARATI	TODA	LOT. SANTA IZABEL	141
RUA	IDOLARICE LUIZ DOS REIS	TODA	LOT. FLORESTA	113
RUA	IRENIO PEIXOTO DE LACERDA	TODA	LOT. SANTA INES	113
RUA	ITAIR LOMBA NACARATI		POVOADO SÃO SEBASTIÃO	85
RUA	ITELVINO MONTEIRO	TODA	LOT. NOVA ESPERANÇA (B DO ROQUE)	113
RUA	IVANIR RUBIO FARIA	TODA	BAIRRO DO ROQUE	141
RUA	IZALTINA FERREIRA DA SILVA	TODA	LOT. VALE DO SOL I	70
RUA	IZAULO SILVESTRE DA CRUZ	TODA	BAIRRO JOÃO CLARA	85
RUA	IZÉRIO JOSÉ MARIA	TODA	LOT. VALE DO SOL II	85
VLA	JADIR DE OLIVEIRA	TODA	BEIRA RIO - ATRÁS DO FÓRUM	85
RUA	JAIR DE SOUZA CÁSTRO	TODA	LOT. SANTA INES - (RUA DO ESTADUAL)	141
RUA	JAIR GREGORIO FIALHO	TODA	RUA NOVA - PRÓXIMO A ESCOLA ERENIO	113
RUA	JAIR RUBIO DE AMORIM	TODA	LOT. ELITO ZINI (PRÓXIMO AO INSS)	226
AV	JAYME TOLEDO	TODA	CENTRO	339
RUA	JOAO ALVES DE BARROS	Q09 - Q08 - S02	ÁREA DE LAZER	226



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

RUA	JOAO ALVES DE BARROS	Q03 - Q02 - Q54 E Q53 - S02 Q03- Q04- Q07 - Q56 - S03	CENTRO	170
RUA	JOÃO BATISTA ZANON (BOBOCO)	TODA	LOT. MARIA APARECIDA	158
RUA	JOÃO CABRAL JUNIOR	TODA	LOT. PORTO NOBRE	135
RUA	JOÃO CARLOS	TODA	CENTRO	339
RUA	JOSE CHAGRINHA	TODA	MORR SÃO FRANCISCO	56
RUA	JOÃO DOMINGOS LEAL	TODA	LOT. VALE DO SOL I	70
RUA	JOAO FLORENCIO RODRIGUES	TODA	LOT. VALE DO SOL III	85
RUA	JOAO PINTO DE BARROS	TODA	BAIRRO JOAO CLARA	85
RUA	JOAO SEBASTIAO DE AMORIM	Q06- Q39 - Q04 - S02	CENTRO	141
RUA	JOAO SEBASTIAO DE AMORIM	Q08 - Q03 - Q 04 - Q05- S02	CENTRO	226
RUA	JOAO SEBASTIAO DE AMORIM	Q12 - Q 14- Q15 -S01 Q01 - Q09 - Q53 - S02	CENTRO	629
RUA	JOAO SERAFIM DE SOUZA	TODA	BAIRRO JOAO CLARA	85
RUA	JOAO VIANA	TODA	RUA NOVA - ATRAS DA IGREJA SANTA LUZIA	113
AV.	JOAO VIEIRA DA COSTA	TODA	BEIRA RIO	85
RUA	JOAO VIRILIO FILHO	TODA	BAIRRO SANTA CECILIA	85
RUA	JOAQUIM RODRIGUES FILHO	TODA	TRIANGULO	282
RUA	JONAS AMARAL	TODA	CENTRO - JOÃO SEBASTIAO DE AMORIM -VILA NO FINAL	85
PRAÇA	JOSE ALVES COSTA	TODA	LOT. SANTA INÊS EM FRENTE AO CAMPESTRE	141
RUA	JOSÉ AMÉRICO CABRAL	TODA	LOT. PORTO NOBRE	135
RUA	JOSE AMERICO MEDEIROS	TODA	LOT. MARIA FERREIRA GRIPP	113
PRAÇA	JOSE AUGUSTO DE MOURA	TODA	LOT. VALE DO SOL I	70
RUA	JOSÉ CHAGRINHA	TODA	MORRO SÃO FRANCISCO	24
RUA	JOSE GOMES DA SILVA	TODA	LOT. VALE DO SOL III	85
RUA	JOSE GRILLO	TODA	CENTRO	282
RUA	JOSE MOREIRA DE LACERDA	TODA	LOT. VALE DO SOL II	85
RUA	JOSE PELEGRINI	TODA	LOT. FLORESTA	113
RUA	JOSE SEBASTIAO MARTINS	TODA	BAIRRO JOAO CLARA	85
RUA	JOSE SIQUEIRA DE OLIVEIRA	TODA	LOT. SANTA INÊS	113
RUA	JOSIAS CARLOS DE SOUZA	TODA	RUA NOVA	113
RUA	JOVELINO BENTO	TODA	AREA DE LAZER	226
RUA	JUDITH PIRES BARBOSA	TODA	MORRO DA COPASA	85
VILA	JULIETA SIMIQUELI GRILLO	TODA	CENTRO - INICIO NA RUA ANANIAS RODRIGUES FERREIRA, FICANDO ATRÁS DO POSTO IPIRANGA	226
RUA	JUREMA VENTURA MARINHO	TODA	CENTRO - PRÓXIMA RUA MAJOR PEREIRA	85
RUA	LADEIRA TROPICAL	TODA	CENTRO - PRÓXIMA PRAÇA DA BANDEIRA	113
RUA	LAURA GOMES FERRAZ	TODA	LOT. GERALDO RAMOS	113
RUA	LEONEL QUERUBIM	TODA	LOT. SANTA INÊS/ LOT. ALTIVO	85
RUA	LEOPOLDINO JOSE DO AMARAL	TODA	LOT. SANTA INÊS - (PRÓXIMO CAMPESTRE)	113
RUA	LUCAS ALVES DA SILVA	TODA	BAIRRO SANTA CECILIA	85
RUA	LUIZ GERELDELI	TODA	BAIRRO SANTA CECILIA	85
AV.	LUZIA ARRUDA DE SOUZA	TODA	LOT. ADALTON LUIZ DA SILVA	85
RUA	MACLOVIS MURILO LOPES	TODA	LOT. SANTA INÊS	56
RUA	MAJOR PEREIRA	Q 13- Q14-Q15 -Q56 - Q60 - Q61 - Q62 - Q63 - Q115 - S03	CENTRO	85
RUA	MAJOR PEREIRA	Q01 - Q02 - Q03 - Q05 - Q51 - S03	CENTRO	170
RUA	MAJOR PEREIRA	Q09 - Q03 S 01	CENTRO	226
RUA	MANOEL ALVES FARIA	TODA	MORRO SÃO FRANCISCO	56



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

RUA	MANOEL AMERICO DE AMORIM	TODA	LOT. VALE DO SOL I	56
RUA	MANOEL AZEVEDO	TODA	LOT. CLAUDINEI BORGES	141
RUA	MANOEL CABRAL	TODA	BAIRRO JOAO CLARA	85
RUA	MANOEL CONCAS	TODA	LOT. VALE DO SOL III	85
RUA	MANOEL DE MOURA FILHO	TODA	MORRO DO HOSPITAL	113
RUA	MANOEL FRANCISCO NEVES	TODA	LOT. NOVO HORIZONTE	113
RUA	MANOEL FRAUCHES	TODA	MORRO DA COPASA	85
RUA	MANOEL JOAQUIM DO NASCIMENTO	TODA	LOT. FLORESTA	113
RUA	MANOEL ROBADO SINIS	TODA	LOT. MARIA APARECIDA	158
RUA	MANOEL VENTURA	TODA	CARANGOLA - ACESSO A DELEGACIA	85
RUA	MARCELO LABATE TEIXEIRA	TODA	LOT. MARIA FERREIRA GRIPP	113
RUA	MARCIA BEPLER ALVES	TODA	LOT. GERALDO RAMOS	113
RUA	MARCIONILLO EURO CARLOS	TODA	LOT. PORTO NOBRE	135
RUA	MARIA AMELIA DE JESUS	TODA	RUA NOVA - PRÓXIMA IGREJA SANTA LUZIA	85
RUA	MARIA APARECIDA VIEIRA NEVES	TODA	LOT. FLORESTA	113
RUA	MARIA DAS GRAÇAS VALENTIM	TODA	LOT. NOVAES (RUA NOVA)	85
VILA	MARIA ELIZABETH TOLEDO MARTINS	TODA	BEIRA RIO - PRÓXIMO AO BAIRRO SANTA CECILIA - (PRÓXIMO A MECANICA DO DIRCEU)	85
RUA	MARIA FERREIRA GRIPP	TODA	LOT. GERALDO RAMOS	113
RUA	MARIA MORAES DE LIMA	TODA	LOT. VALE DO SOL II	85
RUA	MARIA MOREIRA DE SOUZA	TODA	LOT. VALE DO SOL III	70
RUA	MARIA VEIGA	TODA	BAIRRO DO ROQUE	141
RUA	MARISTELA CARLOS AMARAL	TODA	LOT. SANTA IZABEL	141
RUA	MATHEUS HEITOR	TODA	INICIA NA PONTE DE LIGA A RUA CAPITAO JOSE CARLOS DE SOUZA - PELA DIREITA DO N° 08 ATÉ 136 E PELA ESQUERDA DO N° 11 ATÉ 151.	141
RUA	MATHEUS IGNACHIT	TODA	TRIANGULO	282
RUA	MATHEUS IGNACHIT FILHO	TODA	BAIRRO SANTA CECILIA	85
RUA	MESSIAS MARQ. DE OLIVEIRA	TODA	PAO DE LOT	56
RUA	MILTON LACERDA DE SOUZA	TODA	LOT. SANTA INES	113
RUA	MINAS GERAIS	TODA	BAIRRO JOAO CLARA	85
RUA	MOACYR MAGALHAES CALDEIRA	TODA	LOT. SANTA INES	113
VILA	MODESTO	TODA	CARANGOLA - PRÓXIMO A PONTE	85
RUA	NATAIR FERREIRA DE CASTRO	TODA	BAIRRO DO ROQUE	141
RUA	NAZARENO GRILLO	TODA	LOT. PORTO NOBRE	135
RUA	NELSON DA SILVA VALADAO	TODA	LOT. NOVO HORIZONTE	113
RUA	NICOLAU DE FREITAS	TODA	AREA DE LAZER	226
RUA	NILTON FERREIRA DE CASTRO	TODA	LOT. GERALDO RAMOS	113
RUA	OCTACILIO CARLOS DE SOUZA	TODA	LOT. SANTA IZABEL (AREA DE LAZER)	226
RUA	ODETE MOREIRA DE FREITAS	TODA	LOT. VALE DO SOL II	85
RUA	OLAVO GOMES DA SILVA	TODA	BAIRRO JOAO CLARA	85
RUA	OLIVEIRA NUNES DA SILVA	TODA	BAIRRO SANTA CECILIA	85
RUA	ORLANDO SEBASTIAO FUMIAN	TODA	LOT. SANTA INES	85
RUA	OSCAR GONÇALVES DO COUTO	TODA	LOT. MARIA APARECIDA	158
RUA	OSCAR MANOEL DO AMARAL E SOUZA	Q81 E Q83 - S02	LOT. SANTA IZABEL (AREA DE LAZER)	141
RUA	OSCAR MANOEL DO AMARAL E SOUZA	Q07 - Q09 - Q32- S02	LOT. SANTA IZABEL (AREA DE LAZER)	226
RUA	OSWALDO TEIXEIRA DE AGUIAR	TODA	LOT. SANTA INES	113
RUA	OZORIO HOTTES	TODA	LOT. SANTA INES	113



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG

Tel.:(32)3746 - 1306

RUA	SAO JORGE	TODA	MORRO SÃO FRANCISCO	56
RUA	SAO PAULO	TODA	BAIRRO JOÃO CLARA	85
RUA	SAUL DE SA BARBOSA SOBRINHO	TODA	LOT. GERALDO RAMOS	113
VILA	SCHWENCK	TODA	RUA NOVA - MORRO DO OSMAR GOMES	113
VILA	SEBASTIAO ALBERTO NUNES	TODA	LOT. GERALDO RAMOS	113
RUA	SEBASTIAO AMARO DA SILVA	TODA	CENTRO - ATRÁS SEC. AGRICULTURA	226
RUA	SEBASTIAO JOAQUIM INACIO	TODA	BAIRRO DO ROQUE	141
RUA	SEBASTIAO LUCIO DE SOUZA	TODA	LOT. VALE DO SOL I	70
RUA	SEBASTIAO MARTINS DOS SANTOS	TODA	LOT. FLORESTA	113
RUA	SETE DE SETEMBRO	TODA	CENTRO - PRÓXIMO AO MORRO DO OSMAR GOMES	170
RUA	SHEKINAH	TODA	CENTRO - PRÓXIMO A R. AMÉRICO VESPÚCIO DE CARVALHO	282
VILA	SOBRINHO	TODA	ÁREA DE LAZER - PRÓXIMO ARSENIO SOBRINHO	226
RUA	TEREZA FINOTI ZANON	TODA	LOT. FLORESTA	113
RUA	TEREZA FRANCO BUTTERS	TODA	LOT. VALE DO SOL I	113
RUA	THEREZA GOMES DE SOUZA	TODA	LOT. SANTA ISABEL	141
RUA	TIRADENTES	TODA	MORRO SÃO FRANCISCO	36
	TRAVESSA NOZIR DE MORAIS	TODA	LOT. MARIA FERREIRA GRIPP	113
RUA	VALCI LUCIANO DA SILVA	TODA	LOT. NOVA ESPERANÇA (B.D.O ROQUE)	113
RUA	VALDEMAR NOGUEIRA NEVES	TODA	LOT. PORTO NOBRE	135
RUA	VANTE PADULA	TODA	LOT. SANTA INES - EM FRENTE DO ESTADUAL	113
RUA	VASCONCELOS LUCIANO DA SILVA	TODA	LOT. NOVA ESPERANÇA (B.D.O ROQUE)	113
RUA	VEREADOR ANTONIO GOMES DA SILVA	TODA	LOT. NOVA ESPERANÇA (B.D.O ROQUE)	113
RUA	VEREADOR ENIO R. DE CORREIA	TODA	LOT. VALE DO SOL III	85
	VEREADOR MIGUEL CABOY	TODA	LOT. NOVA ESPERANÇA (B.D.O ROQUE)	113
RUA	VIRGILIO JUSTINIANO ALVES	TODA	BAIRRO SANTA CECÍLIA (PERTO DO BAILÃO DO DIAS)	85
VILA	VIVIAN	TODA	MORRO DA COPASA	85
RUA	WANDERLEI CASSIMIRO CAMPOS	TODA	MORRO DO WALT AIR	56
RUA	WELIGTON CASSIMIRO CAMPOS	TODA	MORRO DO WALT AIR	56
RUA	WESSER LACERDA DE AMORIM	TODA	LOT. SANTA INES - EM FRENTE A COOPERATIVA	113
VILA	ZANON	TODA	BAIRRO SANTA CECÍLIA - FUNDOS DA RUA VIRGILIO J. ALVES	85
RUA	ZILDA ARNS	TODA	VALE DO SOL II	70
	DISTRITO	TODA		46
	POVOADO / CHACREAMENTO	TODA		24



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG
Tel.:(32)3746 - 1306

BASE DE PARA CÁLCULO DO VALOR VENAL DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL URBANO

TABELA II (Valores em R\$)

VALOR DE M2 CONSTRUÇÃO

Valor Básico m2	R\$ 1.186,00
-----------------	--------------

- O valor básico do m2 foi obtido pelo Índice Nacional de Construção Civil (Sinapi), calculado pelo IBGE, na tabela do curso médio para a construção no Brasil, com referência ao mês de agosto/2017, devendo os anos subseqüentes serem atualizados de acordo com as regras constantes desta Lei Complementar.

TABELA III

FATORES CORRETIVOS DA CONSTRUÇÃO PARA IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ZONA URBANA

PADRÃO DE CONSTRUÇÃO			ÍNDICE
Residência Unifamiliar/Multifamiliar	Cobertura	Forro	0,60
	Palha/Zinco – Telha Amianto	Sem forro	
	– Telha Barro - Telha Amianto	Madeira Estuque Laje Chapas Gesso PVC	0,80
	Laje	Laje	1,0
	Laje	Madeira Estuque Chapas Gesso PVC	1,20
	Telha Barro	laje Madeira Estuque Chapas Gesso PVC	1,30



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG
Tel.:(32)3746 - 1306

	Metálica Especial	Sem Madeira Estuque Laje Chapas Gesso PVC	1,1
Casa Popular e Conjunto Habitacional	Independente do número de pavimentos		0,85
Construção Precária	-		0,50
Comercial andar livre	-		
Comercial Salas e Lojas	-		1,40
Galpão Industrial	imóveis compostos de galpão com ou sem área administrativa, banheiros, vestiário e depósito, tais como: a) pavilhão industrial; b) oficina mecânica; c) posto de gasolina; d) pavilhão para feiras, eventos ou exposições; e) depósito fechado; f) telheiro; g) silo, tanque ou reservatório; h) barracão; i) hangar; j) ginásio de esportes e estádio de futebol; k) estacionamento térreo; l) estábulo;		0,65

FATOR DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÍNDICE
Ótimo	1,0
Bom	0,8
Regular	0,6
Mau	0,4

FATOR DE ALINHAMENTO	ÍNDICE
Alinhada	1,0
Recuada	0,9

FATOR DE POSIÇÃO	ÍNDICE
Isolada	1,0
Conjugada	0,9
Germinada	0,8



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG
Tel.:(32)3746 - 1306

FATOR DE LOCALIZAÇÃO	ÍNDICE
Frente	1,0
Fundos	0,8

FATOR DE DEPRECIAÇÃO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES		
IDADE DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO	FATOR DE DEPRECIAÇÃO
Até 05 anos	0,00%	1,000
De 06 até 10 anos	7,30%	0,927
De 11 até 15 anos	14,00%	0,860
De 16 até 20 anos	20,30%	0,797
De 21 até 25 anos	26,10%	0,739
De 26 até 30 anos	31,50%	0,685
De 31 até 40 anos	41,10%	0,589
De 41 até 45 anos	45,40%	0,546
De 46 até 50 anos	49,30%	0,507
De 51 até 55 anos	53,00%	0,470
De 56 até 60 anos	56,40%	0,436
Acima de 60 anos	56,60%	0,400



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG
Tel.:(32)3746 - 1306

ANEXO II

TABELA DE VALORES DE TERRENOS RURAIS, BENFEITORIAS E CULTURAS PERMANENTES PARA CÁLCULO DE ITBI VALORES POR HECTARE - Ha - DE TERRA NUA

Para avaliação do imóvel rural será utilizada a soma do valor da terra nua com as Benfeitorias/Lavouras Permanentes existentes no imóvel.

TABELA I (Valores em R\$)

Preços atribuídos conforme INTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1877, DE 14 DE MARÇO DE 2019

VALOR EM REAL POR HECTARE					
APROVEITAMENTO					
Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna e da Flora
20.000,00	16.500,00	11.000,00	8.800,00	6.600,00	4.000,00

TABELA II (Valores em R\$)

TABELA PARA AVALIAÇÃO DE CULTURAS AGRÍCOLAS PERMANENTES EM ÁREA RURAL

VALOR EM REAL POR PÉ	
CAFÉ EM PRODUÇÃO (Valor real por pé)	5,89
CAFÉ EM FORMAÇÃO (Valor real por pé)	3,69
EUCALIPTO (em formação por pé)	5,50
EUCALIPTO (em formado por pé)	3,47

INFORMAÇÕES PARA CÁLCULO DO VALOR VENAL DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL RURAL

TABELA III (Valores em R\$)

VALOR DE M2 CONSTRUÇÃO

VALOR BÁSICO M2	R\$ 1.186,00
-----------------	--------------

- O valor básico do m2 foi obtido pelo Índice Nacional de Construção Civil (Sinapi), calculado pelo IBGE, na tabela do curso médio para a construção no Brasil, com referência ao mês de agosto/2017, devendo os anos subsequentes serem atualizados de acordo com as regras constantes desta Lei Complementar.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG
Tel.:(32)3746 - 1306

TABELA IV
FATORES CORRETIVOS DA CONSTRUÇÃO DE PROPRIEDADE EM ÁREA RURAL

PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	FORRO	INDICE
TELHA DE AMIANTO - PALHA/ZINCO-TELHA BARRO	SEM	0,6
TELHA DE AMIANTO	MADEIRA ESTUQUE LAJE CHAPAS GESSO PVC	0,8
LAJE	LAJE	1,0
LAJE	MADEIRA ESTUQUE CHAPAS GESSO PVC	1,2
LAJE	MADEIRA ESTUQUE CHAPAS GESSO PVC	1,2
TELHA BARRO	LAJE MADEIRA ESTUQUE CHAPAS GESSO PVC	1,3
METALICA ESPECIAL	SEM MADEIRA ESTUQUE LAJE CHAPAS GESSO PVC	1,1
CONSTRUÇÃO PRECARIA		0,5
GALPÃO		0,65



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPERA FELIZ

Praça Dr. José Augusto, 251 - CEP 36830-000 - MG
Tel.:(32)3746 - 1306

FATOR DE CONSERVAÇÃO	INDICE
ÓTIMO	1,0
BOM	0,8
REGULAR	0,6
MAL	0,4

IDADE DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO	FATOR
ATÉ 5 ANOS	0,00%	1,000
DE 06 ATÉ 10 ANOS	7,30%	0,927
DE 11 ATÉ 15 ANOS	14,00%	0,860
DE 16 ATÉ 20 ANOS	20,30%	0,797
DE 21 ATÉ 25 ANOS	26,10%	0,739
DE 26 ATÉ 30 ANOS	31,50%	0,685
DE 31 ATÉ 40 ANOS	41,10%	0,589
DE 11 ATÉ 15 ANOS	14,00%	0,860
DE 16 ATÉ 20 ANOS	20,30%	0,797
DE 21 ATÉ 25 ANOS	26,10%	0,739
DE 26 ATÉ 30 ANOS	31,50%	0,685
DE 31 ATÉ 40 ANOS	41,10%	0,589
DE 41 ATÉ 45 ANOS	45,40%	0,546
DE 46 ATÉ 50 ANOS	49,30%	0,507
DE 51 ATÉ 55 ANOS	53,00%	0,470
DE 56 ATÉ 60 ANOS	56,40%	0,436
ACIMA DE 60 ANOS	56,60%	0,400

Fu...ado por afixação
na sede da Prefeitura
em 05/02/2021
Art. 66 Lei Orgânica