



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

LEI Nº 3.945, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016.

Dispõe sobre aprovação da Planta Genérica de Valores de m² de terrenos e edificações do Município de Lagoa Santa, e dá outras providências.

O povo do Município de Lagoa Santa, através de seus representantes na Câmara Municipal, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Para apuração do valor venal dos terrenos serão utilizadas as fórmulas previstas neste artigo.

§ 1º - A fórmula para apuração do valor venal do imóvel será a seguinte:

$$VVI = VVT + VVE$$

Onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel
VVT = Valor Venal do Terreno
VVE = Valor Venal da Edificação

§ 2º - A fórmula para apuração do valor venal do terreno será a seguinte:

$$VVT = Vm^2T \times FI \times FC-SIT \times FC-TOP \times FC-PED \times FC-FOR$$

Onde:

Vm²T = Valor unitário de metro de terreno, conforme disposto no Anexo I desta Lei.

FI = Fração Ideal

FC-SIT = Fator corretivo da situação do terreno, conforme disposto no Anexo II desta Lei.

FC-TOP = Fator corretivo da topografia do terreno, conforme disposto no Anexo II desta Lei.

FC-PED = Fator corretivo da pedologia do terreno, conforme disposto no Anexo II desta Lei.

FC-FOR = Fator corretivo do formato do terreno, conforme disposto no Anexo II desta Lei.

§ 3º - A fração ideal tratada no parágrafo anterior será calculada em conformidade com o que se segue:

$$FI = AC / ATC \times AT$$



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

Onde:

AC = Área construída da unidade,
ATC = Área total construída no terreno,
AT = Área do terreno.

§ 4º - A fórmula para apuração do valor venal da edificação será a seguinte:

$VVE = Vm^2E \times AC \times FC-ALI \times FC-SUC \times FC-POS \times FC-CON \times FC-PAD \times FC-CAT$

Onde:

Vm^2E = Valor unitário de metro quadrado por tipo de edificação, conforme disposto no Anexo III desta Lei,

AC = Área construída da unidade,

FC-ALI = Fator corretivo do alinhamento da construção, conforme disposto no Anexo IV desta Lei,

FC-SUC = Fator corretivo da situação da unidade construída, conforme disposto no Anexo IV desta Lei,

FC-POS = Fator corretivo do posicionamento da construção, conforme disposto no Anexo IV desta Lei,

FC-CON = Fator corretivo do estado de conservação da construção, conforme disposto no Anexo IV desta Lei,

FC-PAD = Fator corretivo do padrão da construção, conforme disposto no Anexo IV desta Lei,

FC-CAT = Fator corretivo da categoria da construção, conforme disposto nos Anexos V-a e V-b desta Lei, onde o somatório dos pontos obtidos pela edificação será dividido por 100 (cem).

Art. 2º - A utilização da fórmula prevista no parágrafo 2º do artigo 1º desta Lei observará as definições contidas neste artigo:

§ 1º - Para os efeitos da utilização dos fatores corretivos previstos no parágrafo 2º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - TESTADA: Linha que define o limite do terreno com o logradouro.

II - DECLIVIDADE: Número percentual que representa a diferença de altura entre a testada e o fundo do terreno, obtida pela seguinte fórmula:

$$D = (HT-HF)/DTF*100$$

Onde:

D = Declividade

HT = Cota média da testada do terreno

HF = Cota média do fundo do terreno



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

DTF = Distância média entre a testada e o fundo do terreno

III - RELAÇÃO ÁREA TESTADA: Número que representa a relação existente entre a área do terreno e sua testada, obtido através da seguinte fórmula:

$$\text{RAT} = \text{ART} / \text{TP}$$

Onde:

RAT = Relação Área Testada

ART = Área do terreno

TP = Testada principal do terreno

§ 2º - Para os efeitos da utilização fator corretivo da situação do terreno previsto no parágrafo 2º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - AGLOMERADO: Na hipótese de terreno edificado, localizado em área de ocupação irregular, no qual não seja possível definir sua testada.

II - GLEBA: Na hipótese de porção de terra contínua, localizada dentro do perímetro urbano, que não seja oriundo de loteamento aprovado, com área igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

III - ENCRAVADO: Na hipótese de terreno situado nos fundos de outro terreno e que seu acesso ao logradouro se dê através de servidão com, no máximo, 3,00 m (três metros) de testada.

IV - 1 FRENTE: Na hipótese de terreno que possua apenas uma testada, desde que não enquadrado na hipótese prevista no inciso anterior.

V - 2 FRENTE: Na hipótese de terreno que possua duas testadas, consecutivas ou não, desde que pelo menos uma delas não se enquadre na hipótese prevista no inciso III deste parágrafo.

VI - VILA OU CONDOMÍNIO HORIZONTAL: Na hipótese de terreno situado no interior de outro terreno e que sua frente esteja voltada para via particular ou área comum particular e não para logradouro público.

VII - 3 FRENTE: Na hipótese de terreno que possua três testadas, consecutivas ou não, desde que pelo menos duas delas não se enquadrem na hipótese prevista no inciso III deste parágrafo.

VIII - CONDOMÍNIO FECHADO: Na hipótese de terreno situado em loteamento aprovado como fechado, nos termos da lei aplicável à matéria.

§ 3º - Para os efeitos da utilização fator corretivo da topografia do terreno previsto no parágrafo 2º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - ABAIXO DO NÍVEL: Na hipótese de terreno cuja testada se situe abaixo do greide do logradouro, apresentando diferença de cota igual ou superior a 1,50 m (um metro e



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

meio).

II - IRREGULAR: Na hipótese de terreno que possua aclive e declive.

III - DECLIVE: Na hipótese de terreno que, a partir da testada e seguindo no sentido do seu fundo, apresente cotas sucessivamente inferiores às do greide do logradouro.

IV - ACLIVE: Na hipótese de terreno que, a partir da testada e seguindo no sentido do seu fundo, apresente cotas sucessivamente superiores às do greide do logradouro.

V - ACIMA DO NÍVEL: Na hipótese de terreno cuja testada se situe acima do greide do logradouro, apresentando diferença de cota igual ou superior a 1,50 m (um metro e meio).

VI - PLANO: Na hipótese de terreno que, aplicada a fórmula prevista no inciso II do parágrafo 1º deste artigo, não apresente declividade superior a 10% (dez por cento).

§ 4º - Para os efeitos da utilização fator corretivo da pedologia do terreno previsto no parágrafo 2º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - PANTANOSO: Na hipótese de terreno que, durante a maior parte do ano, apresenta-se úmido, além de possuir grande concentração de matéria orgânica em seu solo.

II - INUNDÁVEL: Na hipótese de terreno que, devido à sua topografia, apresenta histórico de inundações.

III - ROCHOSO: Na hipótese de terreno cujo solo é predominantemente composto por rochas.

IV - ARENOSO: Na hipótese de terreno cujo solo é predominantemente composto por areia.

V - FIRME: Na hipótese de terreno que não se enquadra em nenhuma das situações previstas nas demais alíneas deste inciso e que seja adequado para receber edificação.

§ 5º - Para os efeitos da utilização fator corretivo do formato do terreno previsto no parágrafo 2º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - IRREGULAR: Na hipótese de terreno que apresente RAT inferior a 25,00 (vinte e cinco) ou superior a 36,00 (trinta e seis), conforme fórmula prevista no inciso III do parágrafo 1º deste artigo.

II - REGULAR: Na hipótese de terreno que apresente RAT compreendido entre 25,00 (vinte e cinco) e 36,00 (trinta e seis), conforme fórmula prevista no inciso III do parágrafo 1º deste artigo.

Art. 3º - A utilização da fórmula prevista no parágrafo 4º do artigo 1º desta Lei observará as definições contidas neste artigo:



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

§ 1º - Para os efeitos da utilização dos fatores corretivos previstos no parágrafo 4º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I – Tipos de edificação:

- a) **TELHEIRO**: Edificação desprovida de fechamento com paredes.
- b) **GALPÃO**: Edificação fechada com paredes e que não possui divisões em cômodos.
- c) **BARRACÃO**: Edificação projetada originalmente para abrigar um núcleo familiar, que possua, no máximo, 03 (três) cômodos internos.
- d) **FÁBRICA**: Edificação projetada originalmente para abrigar uma unidade fabril.
- e) **LOJA**: Edificação projetada originalmente para abrigar atividades comerciais ou de prestação de serviços, caracterizada pela existência de porta voltada para logradouro, ou para corredor do centro comercial, conforme o caso.
- f) **SALA**: Edificação projetada para abrigar escritório ou consultório, constituindo-se em unidade localizada em prédio comercial ou de prestação de serviços.
- g) **APARTAMENTO**: Edificação projetada com o objetivo de abrigar um núcleo familiar, constituindo-se em unidade localizada em prédio residencial, comercial ou de prestação de serviços.
- h) **CASA** : Edificação projetada com o objetivo de abrigar um núcleo familiar, caracterizada pela existência de, no mínimo, 04 (quatro) cômodos internos.
- i) **GARAGEM**: É um lugar próprio para se e estacionar e guardar veículos. Geralmente está anexa a uma [casa](#), a um [apartamento](#) ou a uma [sala](#) comercial, possuindo ou não vedação e/ou cobertura.
- j) **ESPECIAL**: Edificação que, face às suas características construtivas, não se enquadra em nenhum dos tipos anteriores.

II – Componentes da edificação:

- a) **ESTRUTURA**: Conjunto de vigas e pilares da edificação.
- b) **COBERTURA**: Componente da edificação, que se constitui no seu ponto mais alto, e que tem a função de receber diretamente as precipitações atmosféricas.
- c) **PAREDES**: Componente da edificação que tem a função de promover sua vedação lateral.
- d) **ESQUADRIAS**: Componente da edificação que tem a função de emoldurar portas e janelas.
- e) **REVESTIMENTO**: Componente da edificação que tem a função de recobrir as



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

paredes.

f) ACABAMENTO: Componente da edificação que tem a função de recobrir o revestimento.

§ 2º - Para a determinação da área construída da unidade prevista no parágrafo 4º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I – A área construída será obtida através da medição dos contornos da edificação.

II – Será considerada edificada toda área coberta que possuir vedação em pelo menos 03 (três) de seus lados.

III – Na hipótese de telheiro, a área construída será igual à área da projeção da cobertura.

§ 3º - Para os efeitos da utilização do fator corretivo do alinhamento da construção previsto no parágrafo 3º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - ALINHADA: Na hipótese da edificação possuir pelo menos uma de suas paredes coincidente com a testada.

II - RECUADA: Na hipótese da edificação não possuir nenhuma de suas paredes coincidente com a testada.

§ 4º - Para os efeitos da utilização fator corretivo da situação da unidade construída previsto no parágrafo 4º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - GEMINADA: Na hipótese da edificação possuir pelo menos uma parede em comum com outra edificação situada no mesmo terreno.

II - CONJUGADA: Na hipótese da edificação possuir pelo menos uma de suas paredes coincidente com uma ou mais laterais ou com o fundo do terreno e que não se enquadre na condição prevista no inciso anterior.

III - ISOLADA: Na hipótese da edificação não possuir paredes coincidentes com as laterais ou com o fundo do terreno e que também não se enquadre na condição prevista no inciso I deste parágrafo.

§ 5º - Para os efeitos da utilização fator corretivo do posicionamento da construção previsto no parágrafo 4º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - SUBSOLO: Na hipótese da edificação autônoma, situada abaixo do greide do logradouro, se encontrar em pavimento abaixo de outra edificação autônoma.

II - FUNDOS: Na hipótese da edificação autônoma possuir outra edificação autônoma localizada entre ela e a testada.

III - SUPERPOSTA FUNDOS: Na hipótese da edificação autônoma, situada em pavimento acima de outra edificação autônoma, possuir outra edificação autônoma localizada



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

entre ela e a testada.

IV - SOBRELOJA: Na hipótese da edificação autônoma comercial se encontrar em pavimento acima de outra edificação autônoma comercial.

V - FRENTE: Na hipótese da edificação autônoma, situada no greide do terreno, não possuir outra edificação autônoma localizada entre ela e a testada.

VI - SUPERPOSTA FRENTE: Na hipótese da edificação autônoma, situada em pavimento acima de outra edificação autônoma, não possuir outra edificação autônoma localizada entre ela e a testada.

VII - GALERIA: Na hipótese da edificação autônoma comercial se encontrar com a entrada voltada para corredor interno de prédio comercial.

§ 6º - Para os efeitos da utilização fator corretivo do estado de conservação da construção previsto no parágrafo 4º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - PÉSSIMO: Na hipótese da edificação apresentar cobertura defeituosa, paredes desalinhadas, esquadrias podres ou enferrujadas, falhas no revestimento e acabamento praticamente inexistente.

II - REGULAR: Na hipótese da edificação apresentar esquadrias mal conservadas, falhas no revestimento e acabamento defeituoso.

III - BOM: Na hipótese da edificação apresentar pequenas falhas no acabamento.

IV - ÓTIMO: Na hipótese da edificação não apresentar defeitos aparentes.

§ 7º - Para os efeitos da utilização fator corretivo do padrão da construção previsto no parágrafo 4º do artigo 1º desta Lei será observado o seguinte:

I - BAIXO: Na hipótese da edificação utilizar na sua construção materiais de baixa qualidade e não apresentar preocupação com sua arquitetura.

II - MÉDIO: Na hipótese da edificação utilizar na sua construção materiais de boa qualidade e apresentar alguma preocupação com sua arquitetura.

III - ALTO: Na hipótese da edificação utilizar na sua construção materiais de boa qualidade e apresentar total preocupação com sua arquitetura.

§ 8º - Para os efeitos da utilização do fator corretivo da categoria da construção disposto no Anexo V-a desta Lei, na hipótese de um componente comportar mais de uma opção, prevalecerá aquela que for predominante na edificação.

§ 9º - Para os efeitos da utilização do fator corretivo da categoria da construção disposto no Anexo V-b desta Lei, na hipótese do componente ser de utilização comum por mais de uma unidade edificada autônoma, o mesmo será considerado como existente para todas as unidades autônomas.



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

§10 - Para os efeitos da determinação do fator corretivo da categoria da construção disposto nos Anexo V-a e Anexo V-b desta Lei, a pontuação obtida em cada componente, para cada tipo de edificação, será somada e o total resultante será dividido por 100 (cem).

Art. 4º - As faces de quadra e bairros, novos ou não, não abrangidos no anexo I desta Lei deverão ser avaliados por comissão que ficará a cargo de determinar os valores a serem aplicados.

Art. 5º – Fica autorizado aplicar o redutor de 90% (noventa por cento) no valor do metro quadrado para fins de lançamento do IPTU dos imóveis relativos aos loteamentos aprovados pelo município, e aos loteamentos a serem aprovados a partir da vigência desta Lei, até a finalização das obras de infra estrutura ou pelo prazo de 02 anos, prorrogáveis por igual período, contados da data de assinatura do termo de compromisso, observando o que ocorrer primeiro.

Art. 6º – Para fins de lançamento do IPTU, fica autorizado aplicar o redutor de 50% (cinquenta por cento) no valor do metro quadrado dos imóveis rurais descaracterizados a partir da vigência desta Lei, que vierem a ser lançados pelo Município, até a emissão da aprovação de qualquer tipo de empreendimento ou pelo prazo máximo de 04 anos, observando o que ocorrer primeiro.

Art. 7º - Nos casos em que a aplicação dos procedimentos estabelecidos nesta Lei possa conduzir à determinação de valor venal do imóvel manifestamente divergente de seu valor de mercado, poderá ser adotado procedimento de avaliação especial, aplicando-se, quando for o caso, Fator de Correção com variação de 0,10 a 1,80.

Parágrafo Único – A avaliação especial será aplicada por autoridade administrativa fiscal competente, após laudo de avaliação específico, lavrado por comissão.

Art. 8º - As áreas remanescentes constantes de parcelamentos aprovados, poderão ser equiparadas a glebas e avaliadas conforme Anexo VI desta Lei, observado o estabelecido no parágrafo único do art. 7º.

Art. 9º - Observados a Lei Municipal nº. 2.138 de 31 de dezembro de 2002 e o art. 6º, inciso III, alínea “b”, da Lei Municipal nº. 3.080, fica fixado o valor de R\$ 107,56 (cento e sete reais e cinquenta e seis centavos), a ser lançado para o custeio dos serviços de iluminação Pública nos lotes vagos/terrenos não edificados.

Art. 10º. O valor da Contribuição do serviço de iluminação pública, nos imóveis edificados, será calculado, mensalmente, sobre o valor:

Consumo Mensal - KWH	Percentuais da Tarifa de IP
0 A 50	ISENTO
51 A 100	1,5%
101 A 200	7,0%
201 A 300	10%



Prefeitura Municipal de Lagoa Santa

301 A 400	15%
ACIMA DE 401	20%

Art. 11 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, surtindo seus efeitos a partir de 01 de janeiro de 2017.

Art. 12 - Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº. 3.356 de 27 de dezembro de 2012.

Prefeitura Municipal de Lagoa Santa, 22 de dezembro de 2016.

FERNANDO PEREIRA GOMES NETO
Prefeito Municipal