



## **LEI MUNICIPAL Nº 1.920 DE 11 DE DEZEMBRO DE 2025**

***“Cria a PGV – Planta Genérica de Valores do Município de Teixeira e das outras providências. ”***

A Câmara Municipal de Teixeira aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** - É criada a PGV (Planta Genérica de Valores), que servirá de base para o valor venal dos terrenos e construções a serem aplicadas no IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano).

**Art. 2º** - Os valores do metro quadrado (m<sup>2</sup>) de edificação e de terreno, para efeito do cálculo do IPTU serão conhecidos conforme a avaliação dos imóveis por meio da Planta Genérica de Valores, constantes do Anexo Único, que conterà os valores por setores dos terrenos e a tabela de preços de construção.

**§1º** A Planta Genérica de Valores de Terrenos e de Construções fixarão respectivamente os valores unitários do metro quadrado de terreno e do metro quadrado de construção, que serão atribuídos conforme determina os artigos 65 e 66 do Código Tributário Municipal e dos dados constantes no cadastro imobiliário do município, quais sejam:

**I-** Metro quadrado do terreno:

- a) Valor Setor
- b) Situação do Terreno
- c) Topografia

**II** – Metro quadrado da construção:

- a) Conservação
- b) Tipo de Edificação
- c) Estrutura
- d) Valor base metro quadrado construído por setor
- e) Instalação Elétrica
- f) Instalação Sanitária
- g) Acabamento
- h) Forro

**§2º** A planta genérica de valores instituída por esta lei poderá ser usada como estimativa fiscal para fins do art. 173 do Código Tributário Municipal.

**§3º** A Valorização e definição de cada localização/setor será conhecida por meio de decreto, sendo que cada logradouro deverá ser avaliado de forma independente, podendo ser dividido em faixas, caso determinada parte do logradouro seja mais valorizado, sendo estipuladas ao menos seis setores para valorização;

**Art. 3º** - Os logradouros, inclusive aqueles instituídos após a edição desta lei, terão seus setores e valores definidos pela fazenda municipal, por meio de decreto, tendo como base as tabelas que constam do Anexo Único desta lei.

**Art. 4º** - O valor mínimo para efeito da cobrança do IPTU será de R\$40,00 (quarenta reais). Possuindo um imóvel o cálculo dos setores e fatores corretivo, multiplicados pela alíquota um valor inferior, terá para efeito o mínimo de R\$40,00 (quarenta reais).



## DAS ALÍQUOTAS

**Art. 5º** - Sem prejuízo das alíquotas progressivas no tempo. As alíquotas a serem aplicadas para fins do IPTU serão definidas conforme a utilização do imóvel conhecida no cadastro imobiliário do município, quais sejam (*Vide Lei nº 1.916 de 10 de dezembro de 2025*):

**I** – Imóveis com área construída: 0,035%

**II** – Lotes Vagos: 0,05%

## DOS CONTRIBUINTES DE BAIXA RENDA

**Art. 6º** - Os contribuintes (proprietário de imóveis) que são cadastrados no CADÚNICO (Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal) e com renda per capita de até  $\frac{1}{4}$  (um quarto) do salário mínimo farão jus a um desconto para pagamento do IPTU em cota única de 40%.

**§1º** Em todos os casos deverá possuir um único imóvel urbano e que seja o lugar onde reside.

**§2º** O benefício é sempre a requerimento e não contempla exercícios anteriores.

**§3º** O requerimento do benefício deve ser encaminhado à Secretaria Municipal de Fazenda, para despacho fundamentado do Secretário obedecendo o prazo de 10 (dez) dias antes da data do vencimento da cota única ou primeira parcela do imposto.

**§4º** O prazo para requerimento do benefício poderá ser prorrogado de acordo com a demanda ou outro motivo de força maior por Ato do Executivo.

**Art. 7º** - Esta Lei será regulamentada, no que for necessário, no prazo de 90 (noventa) dias por decreto do Poder Executivo Municipal.


## Art. 8

º - Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a sua publicação.

Teixeiras, 11 de dezembro de 2025.

NIVALDO  
RITA:250850  
19806  
Assinado de forma digital por NIVALDO  
RITA:25085019806  
Dados: 2025.12.16  
17:06:58 -03'00'

**Nivaldo Rita**  
**Prefeito Municipal**

| <u>SANÇÃO E PROMULGAÇÃO</u>   | <u>DECLARAÇÃO DE PUBLICAÇÃO</u>  | <u>CERTIDÃO</u>  |
|---|--|--|
| Sancionei e Promulguei essa Lei Municipal.<br><br>NIVALDO Assinado de forma digital por NIVALDO<br>RITA:25085019806<br>019806 Dados: 2025.12.16<br>17:07:12 -03'00'<br><br>Nivaldo Rita<br>Prefeito Municipal | Declaro que publiquei essa Lei Municipal no site oficial da Prefeitura<br><a href="http://www.teixeiras.mg.gov.br">www.teixeiras.mg.gov.br</a><br>NIVALDO Assinado de forma digital por NIVALDO<br>RITA:25085019806<br>19806 Dados: 2025.12.16<br>17:07:26 -03'00'<br><br>Nivaldo Rita<br>Prefeito Municipal | Certifico que a referida Lei Municipal fará parte do livro próprio destinado a atos oficiais.<br><br><br>Solange A. A. Silva<br>Servidor Responsável<br>Administração |
| <b>Projeto de Lei nº 777/2025 aprovado pela Câmara Municipal em 14/10/2025.</b>   |  |  |



**ANEXO ÚNICO**  
**PLANTA OU MAPA GENÉRICO DE VALORES**

**TABELA I – PARA A COBRANÇA DO**  
**IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE**  
**PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU**

**I.A – TABELA DE VALORES DE TERRENO**  
**POR METRO QUADRADO**  
**(SETORES)**

| <b>SETORES</b> | <b>VALORES</b> |
|----------------|----------------|
| Setor 01       | 1.200,00       |
| Setor 02       | 800,00         |
| Setor 03       | 400,00         |
| Setor 04       | 300,00         |
| Setor 05       | 200,00         |
| Setor 06       | 150,00         |

**I.B – TABELA DE FATORES CORRETIVOS**  
**DE TERRENOS**

| <b>SITUAÇÃO</b> |      | <b>TOPOGRAFIA</b> |      |
|-----------------|------|-------------------|------|
| Uma frente      | 1.00 | Plano             | 1.00 |
| Duas Frentes    | 1.20 | Declive           | 0.80 |
| Três Frentes    | 1.30 | Aclive            | 0.80 |
| Quatro Frentes  | 1.40 | Aclive Acentuado  | 0.60 |
| Esquina         | 1.20 | Declive Acentuado | 0.60 |



|           |      |  |  |
|-----------|------|--|--|
| Encravado | 0.70 |  |  |
|-----------|------|--|--|

### FORMULA DE CÁLCULO DO TERRENO

#### FÓRMULA VALOR M<sup>2</sup> TERRENO:

Valor Setor \* Valor Situação \* Valor Topografia \* (Testada/ 10)

Ex.: 800,00 \* 1.00 \* 1.00 \* (9.50/10) = 0,95 = **RS 760,00M<sup>2</sup>**

#### FÓRMULA VALOR VENAL DO TERRENO:

Valor M<sup>2</sup> Terreno \* Área Terreno \* Fração Ideal

Cálculo: RS 760,00 \* 475M<sup>2</sup> \* 1,00 = **RS 361.000,00**

### I.C – TABELA DE PREÇOS DE CONSTRUÇÃO POR METRO QUADRADO (SETORES)

| SETORES  | VALORES  |
|----------|----------|
| Setor 01 | 1.400,00 |
| Setor 02 | 1.300,00 |
| Setor 03 | 1.200,00 |
| Setor 04 | 1.100,00 |
| Setor 05 | 1.000,00 |
| Setor 06 | 900,00   |

### I.D – TABELA DE FATORES CORRETIVOS DAS CONSTRUÇÕES

| CONSERVAÇÃO |      | TIPO DE EDIFICAÇÃO |      | ESTRUTURA |       |
|-------------|------|--------------------|------|-----------|-------|
| Ótima       | 1.20 | Isolada            | 1.00 | Adobe     | 12.00 |
| Boa         | 1.00 | Conjugada          | 0.80 | Madeira   | 18.00 |



|         |      |             |      |                    |       |
|---------|------|-------------|------|--------------------|-------|
| Regular | 0.80 | Sala        | 0.50 | Mista              | 21.00 |
| Má      | 0.60 | Casa        | 1.30 | Tijolo             | 22.00 |
| Péssima | 0.40 | Galpão      | 0.60 | Concreto           | 26.00 |
|         |      | Telheiro    | 0.50 | Metálica           | 29.00 |
|         |      | Barraco     | 0.40 | Drywall/SteelFrame | 32.00 |
|         |      | Apartamento | 0.80 |                    |       |

| INSTALAÇÃO |      | INSTALAÇÃO    |       | ACABAMENTO      |       | FORRO    |       |
|------------|------|---------------|-------|-----------------|-------|----------|-------|
| ELÉTRICA   |      | SANITÁRIA     |       |                 |       |          |       |
| Ausente    | 0.00 | Ausente       | 0.00  | Ausente         | 0.00  | Ausente  | 0.00  |
| Externa    | 6.00 | Externa       | 5.00  | Caiação         | 8.00  | Madeira  | 4.00  |
| Embutida   | 8.00 | Interna       | 8.00  | Pintura Simples | 12.00 | Gesso    | 6.00  |
|            |      | Mais de Uma   | 10.00 | Pintura Lavável | 16.00 | Laje     | 8.00  |
|            |      | Hidromassagem | 13.48 | Especial        | 24.00 | Especial | 12.00 |
|            |      |               |       |                 |       |          |       |



**FRAÇÕES IDEAIS**  
**FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO:**

$$\mathbf{Fiter} = \frac{\mathbf{At} \times \mathbf{Ac}}{\mathbf{Atc}}$$

**Atc**

Onde,

**Fiter** = fração ideal de terreno

**At** = Área do terreno

**AC** = Área construída da unidade

**ATC** = Área total construída

**FRAÇÃO IDEAL DE TESTADA:**

$$\mathbf{Fites} = \frac{\mathbf{Te} \times \mathbf{Ac}}{\mathbf{Atc}}$$

**Atc**

Onde,

**Fites** = Fração ideal de testada

**Te** = testado total do imóvel

**Ac** = Área construída da unidade

**ATC** = Área total construída



**FÓRMULA VALOR M<sup>2</sup> CONSTRUÇÃO:**

*Valor Setor da Construção \* Valor Conservação \* Valor Tipo Edificação \* ((Valor Estrutura + Valor Instalação Elétrica + Valor Instalação Sanitária + Valor Acabamento + Valor Forro) / 100)*

*Ex.: 1.300,00M<sup>2</sup> \* 1.00 \* 1.00 \* ((21.00 + 8.00 + 8.00 + 12.00 + 8.00) / 100)*

*1.300,00M<sup>2</sup> \* 1.00 \* 1.00 \* (57/100)*

*1.300,00M<sup>2</sup> \* 1.00 \* 1.00 \* 0.57 = **RS 741,00M<sup>2</sup>***

**FÓRMULA VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO:**

*Valor M<sup>2</sup> Construção \* Área Construção*

*Cálculo: RS 741,00M<sup>2</sup> \* 163,40M<sup>2</sup> = **RS121.079,40***

**FÓRMULA DE CÁLCULO DO IPTU:**

*Valor Venal do Terreno + Valor Venal da Construção \* Alíquota (art.6º, I,)*

*Cálculo: **RS 361.000,00** + **RS121.079,40** \* **0,07%***

*V.V.I. (Valor Venal do Imóvel) = RS 482.079,40 \* 0,07%*

*Valor do IPTU = R\$ 337,45*