



LEI Nº1916 DE 30 DE DEZEMBRO DE 2005.

p2-784/05

Dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e dá outras providências.

O Povo do Município de Nova Lima, por seus representantes aprovou, e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

Fato Gerador

Art. 1º. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Parágrafo Único. Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana:

- I. a que for definida como tal na legislação urbanística municipal e que seja dotada dos melhoramentos e equipamentos mínimos exigidos em Lei Complementar Federal;
- II. as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, a indústria, ao comércio ou ao serviço;
- III. as glebas, chácaras e terrenos não loteados, aproveitados ou não em qualquer atividade agrícola, pecuária, agropecuária ou agro-industrial, localizadas no perímetro urbano;

Art. 2º. Considera-se ocorrido o fato gerador do IPTU no dia 1º (primeiro) de janeiro de cada exercício financeiro.

Art. 3º. A incidência do imposto independe do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas, sem prejuízo das penalidades cabíveis pelo descumprimento das obrigações acessórias.

Sujeito Passivo

Art. 4º. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Art. 5º. É responsável pelo pagamento do IPTU e das taxas que com ele são cobradas:

- I. o adquirente, pelo débito do alienante;
- II. o espólio, pelo débito do *de cujus*, até a data da abertura da sucessão;
- III. o sucessor a qualquer título e o meeiro pelo débito do espólio até a data da partilha ou adjudicação.

Parágrafo Único: Quando a aquisição se fizer por arrematação em hasta pública ou

Pça Bernardino de Lima, nº 80, Centro, Nova Lima- 34.000.000- (31) 3541-4334/ 3541-4357

José Edmundo Martins
Presidente

01/01/06



na hipótese do inciso III deste artigo, a responsabilidade terá por limite máximo, respectivamente, o preço da arrematação ou o montante do quinhão, legado ou meação.

Base de Cálculo

Art. 6º. A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

Parágrafo Único: Na determinação da base de cálculo não será considerado o valor dos bens móveis mantidos em caráter permanente ou temporário no imóvel, para sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Art. 7º. Fica o Executivo autorizado a proceder, anualmente, e em conformidade com os critérios estabelecidos nesta Lei, à avaliação dos imóveis para fins de determinação do seu valor venal.

§ 1º - O valor venal do imóvel será determinado em função dos elementos a seguir indicados, tomados em conjunto ou separadamente:

- I. Preços correntes das transações no mercado imobiliário;
- II. zoneamento urbano;
- III. características do logradouro e da região onde se situar o imóvel;
- IV. características do terreno como:
 - a. área;
 - b. topografia, forma e acessibilidade;
- V. características da construção como:
 - a. área;
 - b. qualidade, tipo e ocupação;
 - c. o ano da construção;
- VI. outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

§ 2º - Nos casos específicos de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos previstos nesta lei, e especialmente no parágrafo primeiro deste artigo, possa conduzir a avaliação manifestamente injusta ou inadequada, poderá o órgão competente rever os valores venais ou promover avaliação especial para fins de determinação do valor venal do imóvel.

Art. 8º. A avaliação dos imóveis será procedida através da Planta Genérica de Valores que conterà a Planta de Valores de Terrenos e a Tabela de Valores de Construção e, quando for o caso, os fatores específicos de correção que impliquem em depreciação ou valorização do imóvel.

Parágrafo Único: Não sendo expedida a Planta Genérica de Valores, os valores venais dos imóveis serão atualizados com base nos índices oficiais de correção monetária, divulgados pelo Governo Federal.

Art. 9º. A Listagem ou Planta de Valores de Terrenos e a Tabela de Valores de Construção fixarão, respectivamente, os valores unitários do metro quadrado de terreno e do metro quadrado de construção, que serão atribuídos:

- I. A lotes, a quadras, a face de quadras, a logradouros ou a regiões determinadas, relativamente aos terrenos;



II. A cada um dos padrões previstos para os tipos de edificações indicados na Tabela de Valores de Construção, relativamente às construções.

§1º. O valor do terreno resultará da multiplicação de sua área total pelo correspondente valor unitário do metro quadrado de terreno, e pelos fatores de correção aplicáveis segundo as características do terreno, conforme Anexos II e III desta Lei.

§2º. No cálculo do valor venal de terreno de imóvel em condomínio será considerada a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma.

Art. 10. A Tabela de Valores de Construção, constante da Planta Genérica de Valores, fixará o valor unitário do metro quadrado de construção para cada tipologia construtiva.

§1º. O valor da construção resultará da multiplicação da área total edificada pelo valor unitário do metro quadrado de construção e pelos fatores de correção aplicáveis segundo as características da construção, conforme Anexos II, IV, V, VI e VII.

§2º. O valor unitário do metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento da construção em uma das tipologias previstas na Tabela de Valores de Construção, em conformidade com as características predominantes na construção.

§3º. A área total edificada será obtida através da medição dos contornos externos da construção ou da projeção do andar superior ou da cobertura, computando-se também a área das sacadas, porões, jiraus, terraços, mezaninos e piscinas, observadas as disposições regulamentares.

§4º. No cálculo da área total edificada das unidades autônomas de imóvel em condomínio, será acrescida à área privativa de cada unidade, a parte correspondente das áreas comuns edificadas em função de sua fração ideal.

Art.11. O valor venal do imóvel será obtido pela soma do valor do terreno com o valor da construção, quando existente.

Parágrafo Único. Para os efeitos desta lei, as obras paralisadas ou em andamento, as edificações condenadas ou em ruínas, e as construções de natureza temporária, não serão consideradas como área edificada.

Art.12. Para fins de inscrição no Cadastro Imobiliário, considera-se situado o imóvel no logradouro correspondente à sua frente efetiva.

§1º. No caso de imóvel não construído, com duas ou mais esquinas ou com duas ou mais frentes, será considerado o logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, o logradouro que confira ao imóvel maior valorização.

§2º. No caso de imóvel construído em terreno com as características do parágrafo anterior, que possua duas ou mais frentes, será considerado o logradouro correspondente à frente principal e, na impossibilidade de determiná-la, o logradouro que confira ao imóvel maior valor.

§3º. No caso de terreno interno será considerado o logradouro que lhe dá acesso ou, havendo mais de um logradouro de acesso, aquele a que haja sido atribuído maior valor.



§4º. No caso de terreno encravado será considerado o logradouro correspondente à servidão de passagem.

Art. 13. Os dados necessários à fixação do valor venal do imóvel serão arbitrados pela autoridade competente quando a sua coleta for impedida ou dificultada pelo sujeito passivo.

Parágrafo Único: Para o arbitramento de que trata o artigo, serão tomados como parâmetros os imóveis de características e dimensões semelhantes, situados na mesma quadra ou na mesma região em que se localizar o imóvel cujo valor venal estiver sendo arbitrado.

Lançamento e Arrecadação

Art. 14. As alíquotas do IPTU são as constantes das tabelas integrantes do Anexo I desta Lei.

Art. 15. O IPTU será lançado anualmente de acordo com a situação fática do imóvel na data da ocorrência do fato gerador.

Parágrafo Único. As taxas que direta ou indiretamente se relacionem com a propriedade ou posse do imóvel poderão ser lançadas e cobradas conjuntamente com o IPTU, conforme estabelecido em decreto de lançamento anual, adotando-se as mesmas condições de pagamento para ambos os tributos.

Art. 16. O lançamento do IPTU e das taxas que com ele são cobradas será feito de ofício, com base nos dados constantes do Cadastro Imobiliário.

§ 1º. O sujeito passivo será notificado do lançamento por meio de decreto do Chefe do Executivo.

§ 2º. O decreto mencionado no parágrafo anterior, estabelecerá prazo e forma de pagamento, podendo ainda:

- I. Autorizar o pagamento em parcelas;
- II. Estabelecer descontos pelo pagamento à vista.

Inscrição em Dívida Ativa

Art. 17. O IPTU e as taxas que com ele são cobradas, não quitados no exercício a que se referir o lançamento, serão inscritos em dívida ativa.

§1º. Ocorrendo quitação parcial, o crédito remanescente será inscrito em dívida ativa acrescido de multa, juros e atualização monetária, conforme índices adotados pelo Município, calculados a partir do vencimento da última parcela não integralmente quitada.

§2º. Poderá ser inscrito no mesmo exercício a que se referir o lançamento, o crédito para o qual existam 3 (três) ou mais parcelas em atraso, após notificação para regularização do parcelamento.

Obrigações Acessórias



Art. 18. O proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título, bem como o inventariante, o administrador judicial, o síndico, o liquidante ou o sucessor em se tratando de espólio, sociedade em processo de concordata, recuperação judicial ou em liquidação, ou sucessão, respectivamente, ficam obrigados a:

- I. promover a inscrição dos imóveis no Cadastro Fiscal;
- II. informar à Administração Tributária qualquer alteração na situação cadastral do imóvel, como parcelamento, desmembramento, remembramento, demarcação, divisão, medição judicial definitiva de terreno, construção, ampliação e reforma, ou qualquer outra ocorrência que possa afetar o valor venal do imóvel;
- III. exibir os documentos necessários à inscrição ou atualização cadastral, bem como a fornecer todas as informações solicitadas pelo Fisco;
- IV. franquear ao agente do Fisco, devidamente credenciado, as dependências do imóvel para vistoria.

§1º. O órgão fazendário competente poderá intimar o obrigado a prestar informações necessárias à inscrição ou alteração de dados cadastrais, as quais serão fornecidas no prazo de 30 (trinta) dias, contados da intimação.

§2º. Não sendo fornecidas as informações no prazo estabelecido, o órgão fazendário competente, valendo-se dos elementos de que dispuser, promoverá a inscrição ou a alteração, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

§3º. As pessoas nomeadas no artigo, quando gozarem de imunidade ou isenção do IPTU, ficam obrigadas a apresentar ao órgão fazendário o documento pertinente à venda de imóvel de sua propriedade, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da expedição do documento da transmissão do imóvel.

Art. 19. Nenhum processo administrativo que tenha por objeto a concessão de "Baixa e Habite-se", modificação, desmembramento e/ou remembramento ou loteamento, será arquivado antes de sua remessa à Secretaria Municipal de Fazenda para fins de atualização do Cadastro Imobiliário, sob pena de responsabilidade funcional.

Parágrafo Único. A obrigação de que trata o *caput* fica dispensada, se já devidamente atualizado o Cadastro Imobiliário pelo próprio órgão responsável pelo procedimento previsto.

Isenções e Benefícios

Art. 20. São isentos do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano os imóveis:

- I. Pertencentes as agremiações desportivas filiadas à Liga Municipal de Desporto de Nova Lima, quando usados na manutenção de seus objetivos sociais.
- II. De uso residencial, com área edificada de até 100 m², destinado à moradia exclusiva do seu proprietário, que comprove ter idade superior a 60 (sessenta) anos e renda máxima equivalente a 3 (três) salários mínimos, devidamente comprovada e que não possua outros imóveis.



III. Destinados à própria residência, sendo titular e proprietário ex-combatente do Brasil ou seu cônjuge na constância do estado de viuvez, e filhos menores, observada disposição de norma regulamentadora.

Art. 21. Fica reduzido em 50% (cinquenta por cento) o IPTU dos imóveis em construção, desde que a obra esteja totalmente regularizada perante os órgãos competentes do Município.

§1º. O benefício de que trata o caput deste artigo, somente poderá ser aplicado no máximo em 3 (três) exercícios consecutivos.

§2º. Para fazer jus ao disposto neste artigo, o contribuinte deverá requerer o benefício junto ao Departamento de Rendas Imobiliárias, da Secretaria Municipal de Fazenda, no mês de janeiro de cada exercício, anexando o Alvará de construção e a comunicação de início da obra.

Art. 22. Fica reduzido em 35% (trinta e cinco por cento) o IPTU dos imóveis pertencentes às agremiações desportivas licenciadas e filiadas à Federação Esportiva Estadual, quando usados na manutenção de seus objetivos sociais.

Art. 23. Será reduzido o IPTU dos imóveis residenciais de proprietários com renda máxima equivalente a 3 (três) salários mínimos, devidamente comprovada, destinados à sua moradia e que não possua outros imóveis, conforme Anexo VIII.

Parágrafo Único. Os descontos estabelecidos no Anexo VIII não serão cumulativos com o desconto padrão concedido para pagamento em Cota Única.

Disposição Final

Art. 24. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Nova Lima, 30 de dezembro de 2005.


CARLOS ROBERTO RODRIGUES
PREFEITO MUNICIPAL

Anexos da Lei que dispõe sobre o IPTU do Município:

Anexo I – Alíquotas do IPTU

Item	Uso do Imóvel	Aliquota
I	quando se tratar de imóvel edificado e de ocupação exclusivamente residencial;	0,5% (meio por cento)
II	quando se tratar de imóvel edificado e de ocupação diferente ao do item anterior;	1,0% (um por cento)
III	quando se tratar de imóvel em construção, desde que a obra esteja totalmente regularizada perante os órgãos de controle urbano do Município	1,0% (um por cento)
IV	quando se tratar de imóvel não edificado	2,0%(dois por cento)
V	quando se tratar de imóvel com obras paralisadas ou em andamento sem que a obra esteja totalmente regularizada perante os órgãos de controle urbano do Município, ou com edificações condenadas ou em ruínas	2,0%(dois por cento)
VI	Quando se tratar de loteamentos aprovados, em fase de implantação das obras definitivas e que pertençam ao Loteador e terceiros empreendedores.	0,5% (meio por cento)
	§ 1º A fase de implantação do projeto de loteamento aprovado terá a duração máxima de 04 (quatro anos). § 2º Após a transferência do imóvel para terceiros, mesmo durante a fase de implantação, a alíquota voltará a ser cobrada de acordo com o escalonamento deste Anexo.	

Anexo II – Fórmulas de Cálculo do Valor Venal:

Fórmulas gerais para cálculo dos valores venais dos imóveis para incidência das alíquotas do IPTU:

1. Valor Venal do Terreno:

$$VT = VB \times Ft.loc \times \text{Fração do Terreno} \times \text{Situação} \times \text{Pedologia} \times \text{Topografia} \times \text{Coeficiente de Aproveitamento}$$

- VT = Valor Venal do Terreno
- VB = Valor Base de Cálculo
- Ft.loc – Fator de Localização = Valor/m² do terreno conforme a Planta Genérica de Valores dividido pelo Valor Base
- Fração do Terreno = Área do Terreno multiplicado pela fração ideal ou fração específica
- Situação = posição do terreno em relação à Via pública ou seja: uma frente, mais de uma frente, esquina ou encravado/vila.
- Pedologia = tipo característico principal do terreno: normal, arenoso, rochoso, alagado, inundável ou combinação dos demais.

- **Topografia** = posição topográfica do terreno em relação à via principal: aclive pequeno, aclive médio ou aclive grande, declive pequeno, declive médio ou declive grande, irregular ou plano.
- **Coefficiente de Aproveitamento** = é a relação entre a área edificável e a área do terreno. A área edificável é igual a área do terreno deduzida das áreas non aedificant.

Para definição da Fração Ideal ou Fração Específica do Terreno:

Fração Ideal = Área do Terreno x Área Edificada da Unidade / Área total Edificada

Fração Específica = é definida no registro do imóvel

2. Valor Venal da Edificação:

VE = Valor/m² da Edificação x Área da Unidade x (Pontuação / 100) x SubTipo x Conservação x Coeficiente de Idade

- **VE** = Valor Venal da Edificação
- **Valor/m² da Edificação** = Valor definido na Planta Genérica de Valores para Construção conforme o tipo e a categoria da edificação: casa, casa popular, sobrado, apartamento, sala, loja, especial, galpão, telheiro ou indústria.
 - **Obs.:** A **Categoria da Edificação** é estabelecida pela pontuação alcançada no BCI – Boletim de Cadastro Imobiliário de acordo com o padrão dos acabamentos: Alta, Normal ou Baixa.
- **Área da Unidade** = Área Edificada cadastrada no BCI – Boletim de Cadastro Imobiliário.
- **Pontuação** = pontuação obtida através do BCI – Boletim de Cadastro Imobiliário conforme os tipos de acabamentos da edificação.
- **SubTipos** = posição relativa da edificação (posição, situação e fachada)
- **Conservação** = estado de conservação da edificação: Ótima, Bom, Regular e Mau.
- **Categoria** = é estabelecida pela pontuação alcançada no BCI: Luxo, Alta, Normal ou Baixa.
- **Coeficiente de Idade** = é definido pela idade da edificação ou seja: quanto mais velho o imóvel mais depreciação ele terá.

Anexo III – Coeficientes Corretivos do Valor Venal do Terreno:

Fator	Tipo	Coeficiente
A) Situação do Terreno	Esquina	1,10
	Duas ou mais Frentes	1,10
	Uma Frente	1,00
	Encravado	0,80
	Vila	0,80
B) Pedologia	Alagado	0,60
	Inundável	0,70
	Rochoso	0,80
	Normal	1,00
	Arenoso	0,90
	Combinação dos Demais	0,80
C) Topografia	Plano	1,00
	Aclive Pequeno (até 30°)	0,90
	Aclive Médio (entre 30° e 45°)	0,80
	Aclive Grande (acima de 45°)	0,70
	Declive Pequeno (até 30°)	0,80
	Declive Médio (entre 30° e 45°)	0,70
	Declive Grande (acima de 45°)	0,60
	Irregular	0,80
D) Aproveitamento do Terreno	De 90,1% a 100%	1,00
	De 80,1% a 90%	0,90
	De 70,1% a 80%	0,80
	De 60,1% a 70%	0,70
	De 50,1% a 60%	0,60
	Inferior ou igual a 50%	0,50
	Obs.: Não será computável como área edificável, as áreas relacionadas abaixo:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Faixa Non Aedificant de Leito de Águas Correntes conforme legislação ambiental; • Faixa Non Aedificant de Nascentes de Águas conforme legislação ambiental; • Faixa Non Aedificant de Áreas de Preservação Permanente conforme legislação ambiental; • Faixa Non Aedificant de Áreas sob Linha de Transmissão de Energia Elétrica; • Áreas com inclinação superior a 47% (quarenta e sete por cento). 	

Anexo IV - Tabela de Padrão de Acabamento da Edificação:

Item	Tipo de acabamento	Casa Pop., Casa ou Sobrado	Apart.	Loja ou Sala	Especial	Galpão	Indústria	Telheiro
Revestimento	Sem revestimento	0	0	0	0	0	0	0
	Emboco/Reboco	3	3	3	3	3	3	0
	Caiação	5	5	5	5	4	4	0
	Tinta óleo, látex ou acrílica	7	7	7	7	5	5	0
	Pedra ardósia	8	8	8	8	6	6	0
	Cerâmica	12	12	12	12	7	7	0
	Madeira	11	11	11	11	8	8	0
	Pedra decorativa	13	13	13	13	9	9	0
	Especial (granito/mármore)	15	15	15	15	10	10	0
Piso	Terra batida	0	0	0	0	3	3	5
	Cimento	3	3	3	3	5	5	8
	Ardósia	5	5	5	5	7	7	11
	Cerâmica normal / Mosáico	7	7	7	7	8	8	13
	Marmorite	9	9	9	9	9	9	13
	Taco	10	10	10	10	9	9	13
	Material plástico	11	11	11	11	10	10	16
	Tábuas	12	12	12	12	10	10	16
	Cerâmica especial	13	13	13	13	12	12	18
	Especial (granito/mármore)	15	15	15	15	15	15	20
Forro	Inexistente	0	0	0	0	0	0	0
	Madeira	5	5	5	5	5	5	5
	Laje	6	6	6	6	6	6	6
	Chapas / PVC	8	8	8	8	8	8	8
	Estuque / Gesso	10	10	10	10	10	10	10
Cobertura	Palha / Zinco / Cavaco	3	3	3	3	6	6	6
	Fibrocimento / Amianto	7	7	7	7	12	12	12
	Laje	9	9	9	9	14	14	14
	Estrutura metálica	11	11	11	11	16	16	16
	Telha colonial	13	13	13	13	18	18	18
	Especial	15	15	15	15	20	20	20
Instalação sanitária	Inexistente	0	0	0	0	0	0	0
	Externas	3	3	3	3	3	3	3
	Interna simples	5	5	5	5	5	5	5
	Interna completa (padrão normal)	7	7	7	7	7	7	7
	Interna completa (padrão luxo)	12	12	12	12	10	10	10
Estrutura	Madeira	12	12	12	12	12	12	15
	Alvenaria	15	15	15	15	15	15	20
	Concreto	20	20	20	20	20	20	25
	Metálica	25	25	25	25	25	25	30
Instalação elétrica	Inexistente	0	0	0	0	0	0	0
	Aparente	5	5	5	5	8	8	8
	Embutida	8	8	8	8	10	10	10

Anexo V - Tabela de definição da Categoria da Edificação segundo a pontuação obtida através do Padrão de Acabamento conforme cadastro constante no BCI - Boletim de Cadastro Imobiliário.

Faixa de pontuação	Categoria
0 a 50 pontos	Baixa
51 a 75 pontos	Normal
76 a 100 pontos	Alta

Anexo VI - Coeficiente de Idade da Edificação

Idade da Edificação	Coeficiente
0 a 5 anos	1.00
6 a 15 anos	0.95
16 a 25 anos	0.85
26 a 50 anos	0.75
Acima de 50 anos	0.60

Anexo VII – Coeficiente de Conservação da Edificação:

Conservação da Edificação	Coeficiente
Ótima	1,00
Bom	0,90
Regular	0,70
Mau	0,50

Anexo VIII – Tabela de redução do IPTU dos imóveis residenciais:

Item	Faixa de Área Construída	Percentual do Desconto no IPTU
I	Até 60,00 m ²	90%
II	De 60,01 a 70,00 m ²	80%
III	De 70,01 a 80,00 m ²	60%
IV	De 80,01 a 100,00 m ²	50%
V	De 90,01 a 120,00 m ²	40%
VI	De 120,01 a 150,00 m ²	30%