



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 9.360 /

“APROVA O REGULAMENTO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU) E DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO ONEROSA DE BENS IMÓVEIS POR ATO INTER VIVOS E DE DIREITOS REAIS SOBRE IMÓVEIS, BEM COMO CESSÃO DE DIREITOS À SUA AQUISIÇÃO (ITBI), NO ÂMBITO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O Prefeito Municipal de Poços de Caldas, no uso de suas atribuições legais,

DECRETA :

Art. 1º. Fica aprovado o Regulamento do IPTU e do ITBI, previsto na Lei Complementar nº 91, de 23 de dezembro de 2007, com alteração introduzida pela Lei Complementar nº 95, de 09 de setembro de 2008, (Código Tributário Municipal), que é baixado com este Decreto.

Art. 2º. Revogadas as disposições em contrário, este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

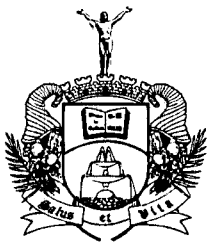
PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 16 DE DEZEMBRO DE 2008.


SEBASTIÃO NAVARRO VIEIRA FILHO

Prefeito Municipal


ANTÔNIO CARLOS DA SILVA

Secretário Municipal de Fazenda



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)

DA INCIDÊNCIA

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 por acessão física, como definido na lei civil, localizado no perímetro urbano do Município.

§ 1º. Para os efeitos deste imposto entende-se como perímetro urbano o definido em lei municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos dois dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I. meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II. abastecimento de água;
- III. sistema de esgotos sanitários;
- IV. rede de iluminação pública com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- V. escola ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º. Consideram-se urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, destinados à habitação, à indústria, à prestação de serviços ou ao comércio, mesmo que localizados fora dos perímetros definidos nos termos do parágrafo anterior.

DO CONTRIBUINTE DO IMPOSTO

Art. 2º. O contribuinte do Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Art. 3º - O Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana constitui ônus real e acompanha o imóvel em todos os casos de transmissão da propriedade ou de direitos reais a ele relativos.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DA BASE DE CÁLCULO

Art. 4º. A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

§ 1º. Na determinação do valor venal do imóvel, será utilizada a Planta Genérica de Valores com base na metodologia de cálculo estabelecida no Anexo I deste Decreto.

§ 2º. Na determinação da base de cálculo, não será considerado o valor dos bens móveis mantidos em caráter permanente e/ou temporário no imóvel, seja para efeito de utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

§ 3º. A Planta Genérica de Valores é aplicada para atualização monetária, limitada à variação da Unidade Fiscal do Município – UFM.

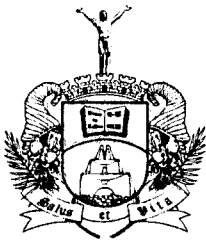
§ 4º. Para aplicação do disposto no § 1º deste artigo, a Planta Genérica de Valores será consolidada, sempre que necessário, por Decreto do Chefe do Executivo, publicado até 31 de dezembro, para vigência no exercício seguinte, com a fixação do índice de reajuste a ser aplicado, desde que ajustada à conjuntura econômica.

Art. 5º. O Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana será progressivo, nos termos de lei específica, para área incluída no Plano Diretor, exigindo do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, nos termos da lei federal, que promova seu adequado aproveitamento.

Art. 6º. O Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana será cobrado na base de 0,7% (sete décimos por cento) sobre o valor venal dos terrenos vagos e 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor venal de imóveis edificados.

Art. 7º. O valor venal dos imóveis será apurado com base nos dados constantes no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município, levando-se em conta, os seguintes elementos:

- I. valor declarado pelo contribuinte;
- II. índice médio de valorização correspondente à zona em que esteja situado o imóvel;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- III. preço do imóvel nas últimas transações de compra e venda realizadas nas zonas respectivas;
- IV. forma, dimensões, acidentes naturais e outras características do imóvel;
- V. quaisquer outros dados informativos obtidos pelas repartições competentes.

DO LANÇAMENTO

Art. 8º. O lançamento do Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana, sempre que possível, será feito em conjunto com os demais tributos que recaiam sobre o imóvel, tomando-se por base a situação existente no encerramento do exercício anterior.

§ 1º. No caso de demolição, desmembramento, incorporação ou desincorporação, bem como qualquer alteração que descaracterize o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana do imóvel ocorrida durante o exercício, referido imposto será devido integralmente, uma vez que a base de cálculo aplicada para o lançamento ocorreu no exercício anterior.

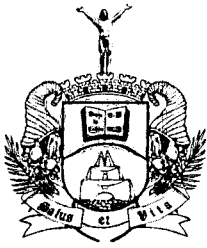
§ 2º. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é devido integralmente na data do vencimento da 1ª (primeira) parcela ou da cota única.

Art. 9º. Far-se-á o lançamento em nome de quem estiver inscrito o imóvel no Cadastro Imobiliário do Município.

§ 1º. No caso de condomínio, o imposto será lançado, a critério da repartição competente da Prefeitura Municipal, em nome de um dos condôminos, o qual assumirá a qualidade de responsável solidário tributário, respondendo todos os condôminos, cada um na proporção de sua parte, pelos tributos devidos.

§ 2º. Não sendo conhecido o proprietário, o lançamento será feito em nome de quem esteja na posse do imóvel.

§ 3º. Quando o imóvel estiver sujeito a inventário, far-se-á o lançamento em nome do espólio e, feita a partilha, será transferido para o nome dos sucessores, sendo para esse fim os herdeiros obrigados a promover a transferência perante o órgão fazendário competente, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data do julgamento da partilha ou da adjudicação.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

§ 4º. Os imóveis pertencentes a espólio, cujo inventário esteja sobrestado, serão lançados em nome do mesmo, que responderá pelo tributo até que, julgado o inventário, se façam as necessárias modificações.

§ 5º. O lançamento do imóvel pertencente às massas falidas ou sociedades em liquidação será feito em nome das mesmas, mas os avisos ou notificações serão enviados aos seus representantes legais, anotando-se os nomes e os endereços nos registros.

Art. 10. Aos contribuintes que deixarem de se inscrever devidamente no cadastro imobiliário do Município ou que, quando notificados, deixarem de promover a devida regularização cadastral do imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da ciência da notificação, terão seus lançamentos realizados por estimativa pelo valor médio do mercado de imóveis.

§ 1º. O lançamento realizado na forma do *caput* deste artigo poderá ser impugnado pelo sujeito passivo, no prazo de 30 (trinta) dias, sem efeito suspensivo, justificando a impugnação com juntada de prova capaz de modificar o lançamento.

§ 2º. O lançamento por estimativa não afasta eventual lançamento complementar, de ofício, das diferenças apuradas a favor da Fazenda Pública Municipal, mediante ação fiscal que comprove, de forma clara e irrefutável, que o lançamento foi feito com valor inferior ao de mercado.

Art. 11. Efetuado o lançamento, o contribuinte terá 30 (trinta) dias, contados da data do lançamento, para solicitar revisão ou impugnação do imposto, sob pena de concordância tácita.

Parágrafo único - No processo iniciado mediante reclamação contra o lançamento, será dada vista a servidor da repartição competente para aquela operação, a fim de apresentar réplica no prazo de 10 (dez) dias, contados da data em que receber o processo, seguindo para o Secretário Municipal da Fazenda para analisar, decidir ou determinar o que for de direito.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 12. O valor venal do terreno, da edificação ou da construção será calculado levando-se em conta os seguintes fatores:

I – para lotes vagos:



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- a) área do terreno;
 - b) valor unitário do terreno;
 - c) estado de conservação do terreno;
- II – para edificações ou construções:
- a) área da edificação ou construção;
 - b) valor unitário do metro quadrado da construção.
 - c) estado de conservação da construção.

Parágrafo Único. Para efeitos de cálculo do valor unitário do terreno ou da construção, será considerado a multiplicação dos fatores corretivos pela área do terreno ou construção e o seu respectivo valor do metro quadrado.

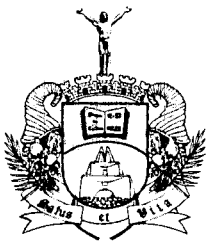
DAS ISENÇÕES

Art. 13. Ficam isentos do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana os proprietários de imóveis sociais, definidos no Plano Municipal de Habitação, criados pela Prefeitura Municipal e financiados pelos estabelecimentos de crédito oficiais, enquanto durar o financiamento.

DOS DESCONTOS

Art. 14. Conceder-se-á desconto de 50% (cinquenta por cento) no cálculo do IPTU nas seguintes condições:

- I. ao contribuinte, pessoa física, proprietário ou usufrutuário de um único imóvel de característica residencial, no qual resida, que apresente simultaneamente área máxima de terreno igual ou inferior a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e área edificada igual ou inferior a 70m² (setenta metros quadrados);
- II. aos ex-combatentes da Segunda Guerra Mundial, aos deficientes físicos, aqui definido, aos órfãos de pai e mãe menores ou inválidos, que possuam um único imóvel, com características residenciais, e nele residam;
- III. aos aposentados ou pensionistas da Previdência Social ou outro órgão público, ao cônjuge supérstite, que possuam um único imóvel, com



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

características residenciais e nele residam, e que recebam até 300 (trezentas) Unidades Fiscais do Município (UFM's).

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica aos imóveis de uso misto.

Art. 15. Para efeito de aplicação do desconto previsto aos deficientes físicos, considera-se pessoa portadora de deficiência física, nos termos da legislação federal pertinente, aquela que possui alteração completa ou parcial de um ou mais segmentos do corpo humano, acarretando o comprometimento da função física, apresentando-se sob a forma de paraplegia, paraparesia, monoplegia, monoparesia, tetraplegia, tetraparesia, triplegia, triparesia, hemiplegia, hemiparesia, amputação ou ausência de membro, paralisia cerebral, membros com deformidade congênita ou adquirida, exceto as deformidades estéticas e as que não produzam dificuldades para o desempenho de suas atividades essenciais da vida diária.

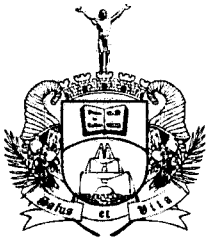
§ 1º. A pessoa portadora de deficiência física deverá anexar, junto ao pedido de desconto, os seguintes documentos:

- I – RG e CPF do(a) proprietário(a) e de seu cônjuge, quando for o caso.
- II – laudo médico que comprova sua incapacidade para o desempenho de suas atividades essenciais da vida diária;
- III – comprovante de residência;
- IV – comprovante de benefício ou carta de concessão de benefício fornecido pela Previdência Social.

§ 2º. Para obtenção do desconto previsto neste artigo, o contribuinte deverá efetuar o pedido anualmente.

Art. 16. O IPTU não será devido sobre os imóveis de propriedade de templos de qualquer culto, partidos políticos, inclusive suas fundações, as entidades sindicais dos trabalhadores, das instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos e aqueles de propriedade do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, nos termos da Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, enquanto estiverem sob sua propriedade.

§ 1º. Para gozarem da imunidade de que trata o *caput* deste artigo, as Entidades nele referidas deverão atender aos seguintes requisitos, estabelecidos na Lei Complementar Federal nº 104, de 10/01/2001:



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- I. não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, a qualquer título;
- II. aplicarem integralmente, no País, os seus recursos na manutenção dos seus objetivos institucionais;
- III. manterem escrituração de suas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão.

§ 2º. Na falta de cumprimento do disposto no § 1º, a autoridade administrativa competente poderá suspender a aplicação do benefício.

§ 3º – O pedido deverá ser formulado e protocolado, anualmente, encaminhado ao Chefe do Cadastro Imobiliário Fiscal, anexando os seguintes documentos:

- I. cópia do CNPJ;
- II. cópia do estatuto ou do ato constitutivo da Entidade;
- III. cópia do contrato de locação do imóvel;
- IV. carnê original do I.P.T.U.

§ 4º. Atendido o disposto no §1º deste artigo, lei específica poderá conceder isenção total ou parcial do IPTU que incidir sobre o imóvel alugado de terceiros pelas dependências diplomáticas e pelas pessoas jurídicas referidas no *caput*.

Art. 17. Os bens imóveis edificados dotados de reconhecido valor histórico, paisagístico, turístico ou artístico que forem preservados por seus proprietários, conforme critérios de preservação emitidos pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Turístico Municipal de Poços de Caldas – CONDEPHAT-PC sofrerão uma redução percentual sobre o valor final do IPTU calculado.

Art. 18. A redução de que trata o artigo anterior será concedida segundo a classificação do imóvel nos graus de proteção estipulados, nos seguintes percentuais:

- I. grau P1 = redução de 75% (setenta e cinco por cento);
- II. grau P2 = redução de 50% (cinquenta por cento);
- III. grau P3 = redução de 40% (quarenta por cento);
- IV. grau P4 = redução de 20% (vinte por cento) .



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Parágrafo único. O pedido de desconto previsto neste artigo será feito anualmente, no prazo de até 30 (trinta) dias após o lançamento ou recebimento do carnê, anexando documento fornecido pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Turístico de Poços de Caldas – CONDEPHACT-PC.

DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO ONEROSA DE BENS IMÓVEIS POR ATO INTER VIVOS E DE DIREITOS REAIS SOBRE IMÓVEIS, BEM COMO CESSÃO DE DIREITOS À SUA AQUISIÇÃO (ITBI)

DO CONTRIBUINTE

Art. 19.- O contribuinte do imposto é:

- I. o cessionário ou adquirente dos bens ou direitos cedidos ou transmitidos;
- II. na permuta, o permutante que receber imóvel com valor maior.

Parágrafo único. Nas transmissões ou cessões que se efetuarem com recolhimento insuficiente ou sem recolhimento do imposto devido, fica solidariamente responsável por este pagamento o titular da Justiça, em razão do seu ofício, conforme o caso.

DA INCIDÊNCIA

Art. 20. O imposto sobre a transmissão *inter vivos* de bens imóveis e de direitos a eles relativos incide sobre a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis ou por acessão física, como definidos na lei civil.

Parágrafo único. São também tributáveis os compromissos ou promessas de compra e venda de imóveis, sem cláusula de arrependimento, ou a cessão de direitos deles decorrentes.

Art. 21. A incidência do imposto alcança as seguintes mutações patrimoniais:

- I. compra e venda pura ou condicional;
- II. dação em pagamento;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

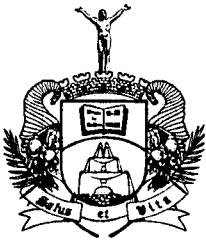
- III. arrematação;
- IV. adjudicação;
- V. mandato em causa própria e seus subestabelecimentos quando estes configurem transação e o instrumento contenha os requisitos essenciais à compra e venda;
- VI. alienação de usufruto sobre bens imóveis;
- VII. tornas ou reposições que ocorram nas partilhas em virtude de separação judicial quando qualquer interessado receber quota-parte cujo valor seja maior do que o valor da quota-parte que lhe é devida da totalidade dos bens, incidindo sobre a diferença;
- VIII. tornas ou reposições que ocorram nas divisões para extinção de condomínio de imóveis, quando for recebida por qualquer condômino quota-parte material, cujo valor seja maior do que o valor de sua quota-ideal, incidindo sobre a diferença;
- IX. permuta de bens imóveis e direitos a eles relativos, havendo diferença entre os imóveis permutáveis;
- X. quaisquer outros atos e contratos translativos da propriedade de bens imóveis, a título oneroso, sujeitos à transcrição na forma da lei.

Art. 22. O imposto é devido sobre o imóvel transmitido ou sobre o que versarem os direitos transmitidos ou cedidos, que esteja situado em território do Município, mesmo que a mutação patrimonial decorra de contrato celebrado ou de sucessão aberta fora dele.

DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 23. O imposto não incide sobre:

- I. transmissão dos bens ou direitos, quando efetuadas para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital, bem como a sua desincorporação, desde que às mesmas pessoas;
- II. transmissão dos bens ou direitos, quando decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoas jurídicas;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

III. transmissão de bens decorrente de financiamento imobiliário concedido por instituição financeira e com utilização de recursos do FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

§ 1º. O disposto nos incisos deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica neles referida tiver como atividade preponderante a venda ou locação de imóveis ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição na forma deste artigo.

§ 2º. Considera-se caracterizada a atividade preponderante quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de vendas, locação ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

§ 3º. Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior, levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 4º. Quando a atividade preponderante referida no § 1º deste artigo estiver evidenciada no instrumento constitutivo da pessoa jurídica adquirente, o imposto será exigido nos termos da lei vigente à data da aquisição sobre o valor do bem ou direito nessa data.

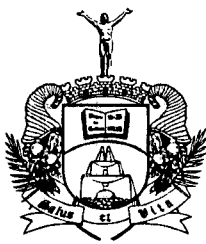
§ 5º. O disposto nos parágrafos antecedentes não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizado em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

§ 6º. Para efeito do disposto no inciso III do caput deste artigo, a não incidência do imposto limitar-se-á ao valor do FGTS empregado na transação.

DAS ISENÇÕES

Art. 24. São isentas deste imposto:

- I. a aquisição de moradia realizada por ex-combatentes, suas viúvas que não contraíram novas núpcias e seus filhos menores ou incapazes;



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

- II. a aquisição do imóvel, quando vinculada a programas habitacionais de promoção social ou desenvolvimento comunitário de âmbito federal, estadual ou municipal destinados a pessoas de baixa renda, com participação ou assistência de entidades ou órgãos criados pelo poder público.

DA ALÍQUOTA

Art. 25. A alíquota do imposto é de 2% (dois por cento) nas transmissões e cessões a título oneroso.

DA BASE DE CÁLCULO

Art. 26. A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel, lançado para fim de cálculo do IPTU, no momento da transmissão ou cessão dos direitos a ele relativo, ou o preço pago, se este for maior.

§ 1º. Não concordando com o valor lançado, o contribuinte terá o direito de uma nova avaliação, feita por uma comissão composta por um engenheiro, caso o imóvel tiver benfeitorias, e dois corretores de imóveis devidamente credenciados.

§ 2º. No caso de terreno sem benfeitorias, a Comissão deverá ser composta por 3 (três) corretores de imóveis credenciados para a profissão.

§ 3º. A comissão a que se refere o § 2º será designada através de Portaria.

§ 4º. O contribuinte instruirá o pedido com justificativa que fundamente sua discordância, anexando ao pedido 2 (dois) laudos de avaliação assinados por dois corretores de imóveis devidamente credenciados.

§ 5º. A Prefeitura Municipal, através da Secretaria Municipal da Fazenda, nomeará a comissão, conforme disposto no § 2º, para análise do pedido referido nos parágrafos anteriores.

§ 6º. O valor estabelecido na forma deste artigo prevalecerá dentro do exercício, findo o qual, sem o pagamento do imposto, ficará sem efeito o lançamento ou a avaliação.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 27. Nos casos a seguir especificados a base de cálculo será:

- I. na arrematação ou leilão, o preço pago;
- II. na adjudicação, o valor estabelecido pela avaliação judicial ou administrativa;
- III. nas doações em pagamento, o valor dos bens dados para solver o débito;
- IV. nas permutas, o valor da diferença entre cada imóvel ou direito permutado;
- V. na transmissão do domínio útil, um terço (1/3) do valor venal do imóvel;
- VI. na transação do direito real de usufruto, uso ou habitação a favor de terceiro, assim como na sua transferência, por alienação onerosa, 1/3 (um terço) do valor venal do imóvel;
- VII. na transmissão da nua-propriedade, dois terços (2/3) do valor venal do imóvel;
- VIII. nas tornas ou reposições, verificadas em partilhas ou divisões, o valor da parte excedente;
- IX. na instituição de fideicomisso, o valor venal do imóvel;
- x. na promessa de compra e venda e na cessão de direito, o valor venal do imóvel;
- XI. em qualquer outra transmissão ou cessão do imóvel ou de direito real, não especificada nos incisos anteriores, o valor venal do bem.

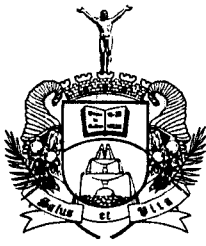
§ 1º. Para efeito deste artigo, será considerado o valor venal do imóvel lançado ou da avaliação judicial.

§ 2º. No caso do valor da transação ser superior ao valor venal, o tributo incidirá sobre o maior valor.

Art. 28. Nos casos de imóveis adquiridos pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR), gerido pela Caixa Econômica Federal, será aplicada a redução de 50% (cinquenta por cento) para fim deste imposto.

DO PAGAMENTO

Art. 29. O pagamento do imposto será feito através de guia própria.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Art. 30. Nas transmissões ou cessões por ato entre vivos, o contribuinte, o escrivão de notas ou tabelião, antes da lavratura da escritura ou do instrumento, conforme o caso, emitirá guia com a descrição completa do imóvel, suas características, localização, área de terreno, tipo de construção, benfeitoria e outros elementos que possibilitem a estimativa de seu valor venal pelo Fisco.

Art. 31. O pagamento deste imposto realizar-se-á:

- I. nas transmissões ou cessões, por escritura pública, antes de sua lavratura;
- II. nas transmissões ou cessões por documento particular, mediante apresentação do mesmo à fiscalização, dentro de até 120 (cento e vinte) dias de sua assinatura, mas sempre antes da inscrição ou averbação do registro;
- III. nas transmissões ou cessões por meio de procuração em causa própria ou documento que lhe seja assemelhado, antes de lavrado o respectivo instrumento;
- IV. nas transmissões em virtude de qualquer sentença judicial, dentro de 30 (trinta) dias do trânsito em julgado da sentença;
- V. nas aquisições de terras devolutas, antes de assinado o respectivo título, que deverá ser apresentado à autoridade fiscal competente, para cálculo do imposto devido e no qual será anotado o documento de arrecadação;
- VI. nas aquisições por escrituras lavradas fora do Município, dentro de 30 (trinta) dias, após o ato, vencendo-se, no entanto, o prazo à data de qualquer anotação, inscrição ou transcrição feita no Município e referente aos citados documentos.

Parágrafo único. Entende-se, para fins de aplicação do disposto neste artigo, qualquer alteração de dados do imóvel, realizados nos registros do cadastro imobiliário

Art. 32. Para os efeitos do disposto no inciso II do artigo 31, o Secretário Municipal da Fazenda poderá conceder parcelamento do respectivo crédito, desde que atendidas as condições expressas em regulamento específico e desde que:

- I. o número de parcelas não exceda a 12 (doze);
- II. o valor de cada parcela não seja inferior a 60 (sessenta) UFMs.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Parágrafo único. Quando o ITBI for objeto de parcelamento, mesmo estando em situação regular e sendo o respectivo imóvel objeto de nova transação, o saldo devedor porventura existente deverá ser quitado integralmente, por ocasião do recolhimento do ITBI devido pela nova transação.

DA RESTITUIÇÃO

Art. 33. O imposto recolhido será devolvido, no todo ou em parte, mediante requerimento da parte interessada ao Secretário Municipal da Fazenda, devidamente justificado e anexando o comprovante da guia recolhida, quando:

- I. não se completar o ato ou contrato sobre o qual tiver pago;
- II. for declarada, por decisão judicial transitada em julgado, a nulidade do ato ou contrato pelo qual tiver sido pago;
- III. for posteriormente reconhecida a não incidência ou o direito à isenção;
- IV. houver sido recolhido a maior.

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 34. Os escrivães, tabeliães, oficiais de notas, de registro de imóveis e de registro de títulos e documentos e quaisquer outros serventuários de Justiça, não poderão praticar quaisquer atos que importem em transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos, bem como suas cessões, sem que os interessados apresentem comprovante original do pagamento do imposto, o qual será transcrito em resumo no respectivo instrumento, e arquivado na serventia competente.

Art. 35. Os escrivães, tabeliães, oficiais de notas, de registro de imóveis e de registro de títulos e documentos ficam obrigados a facilitar à fiscalização da Fazenda Municipal, exame, em cartório, dos livros, registros e outros documentos e a fornecer-lhe, gratuitamente, quando solicitadas, certidões de atos que forem lavrados, transcritos, averbados ou inscritos concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos.

Art. 36. A fiscalização do disposto neste capítulo, compete, privativamente, aos fiscais de tributos, na forma da lei.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DAS PENALIDADES

Art. 37. Nas aquisições por ato *enter vivos*, o contribuinte que não pagar o imposto nos prazos estabelecidos no artigo 31 deste regulamento ficará sujeito à multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do imposto.

Parágrafo único. Havendo ação fiscal, a multa prevista neste artigo será de 50% (cinquenta por cento).

Art. 38. A falta ou inexatidão de declaração a elementos que possam influir no cálculo do imposto, com evidente intuito de fraude, sujeitará o contribuinte à multa de 100% (cem por cento) sobre o valor do imposto devido.

Parágrafo único.. Igual penalidade será aplicada a qualquer pessoa, inclusive serventuário ou servidor, que intervenha no negócio jurídico ou na declaração e seja conivente ou auxiliar na inexatidão ou omissão praticada.

Art. 39. As penalidades constantes deste capítulo serão aplicadas sem prejuízo do processo criminal ou administrativo cabível.

Parágrafo único. O serventuário ou servidor que não observar os dispositivos legais e regulamentares relativos a este imposto, concorrendo, de qualquer modo, para o seu não pagamento, ficará sujeito às mesmas penalidades estabelecidas para os contribuintes, devendo ser notificado para o recolhimento da multa pecuniária.

DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS

Art. 40. Na aquisição de terreno ou fração ideal de terreno, bem como na cessão dos respectivos direitos, cumulada com contrato de construção ou empreitada de mão-de-obra e materiais, deverá ser comprovada a preexistência do referido contrato, sob pena de ser exigido o imposto sobre o imóvel, incluída a construção e/ou benfeitoria em que este se encontrar por ocasião do ato translativo da propriedade.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

DECRETO Nº 9.360

ANEXO I

METODOLOGIA DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS URBANOS

I – IMPOSTO TERRITORIAL URBANO

I.1 – Cálculo do Imposto Territorial;

I.1.1 - Fator Gerador:

- I. 1-1 O Imposto será calculado através da aplicação de alíquotas, fixadas no Código Tributário Municipal, sobre o valor venal do terreno.
- I. 1-2 Entende-se como valor venal do terreno o seu preço para venda a vista no mercado imobiliário e o mesmo será obtido através de consultas e pesquisas realizadas pelo setor competente da Prefeitura.
- I. 1-3 Para o cálculo será utilizado o valor por metro quadrado do terreno constante na planta genérica de valores, atualizada anualmente conforme Decreto.

A – Fator Zoneamento – FZ

O potencial construtivo do lote, imposto pelo zoneamento, interfere no valor do imóvel nos negócios imobiliários, ou seja, quanto maior for o potencial construtivo, mais valorizado será o seu preço de venda; para o cálculo do valor venal serão introduzidos coeficientes progressivos de acordo com o número de pavimentos permitidos pelo zoneamento.

Nos lotes situados em zoneamentos onde o número de pavimentos:

Área Horizontal – até 02 pavimentos – 1,0 FZ1

Área Vertical – 04 pavimentos – 1,1 FZ2

Área Vertical – 06 pavimentos – 1,2 FZ3

Área Vertical – 08 pavimentos – 1,3 FZ4

Área Vertical – 10 pavimentos – 1,4 FZ 5

Área Vertical – 12 pavimentos – 1,5 FZ5



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

B – Fator Topografia – FT

As condições topográficas de um lote interferem no valor da venda uma vez que, quando não favoráveis, oneram os custos de execução de obras civis; desta forma, serão aplicados fatores de correção de preço proporcionais às condições topográficas do lote:

Terrenos Planos - 1,0 FT 1

Terrenos Aclive < 20% - 0,9 FT 2

Terrenos declive < 20% - 0,8 FT 3

Terrenos aclive > 20% - 0,7 FT 4

Terrenos declive > 20% - 0,6 FT 5

Terrenos irregulares – 0,6 FT6

C – Fator localização – FL

Lotes com mais de uma testa para vias públicas oferecem melhores condições de aproveitamento, e conseqüentemente, tem seu preço de venda valorizada nos negócios imobiliários; adotar-se-a uma valorização média de 20% para corrigir o valor venal de tais lotes:

Terreno com uma frente – 1,0 FL1

Terrenos com mais de uma frente – 1,2 FL2

D – A localização de terrenos em locais que apresentam maiores e melhores condições de acesso aos serviços urbanos (tais como, escolas, bancos, hospitais, transporte, instituições públicas, etc.) influencia a composição do valor venal do imóvel. Serão aplicados fatores de correção deste valor de acordo com a oferta e disponibilidades de infra estrutura básica e de serviços existentes. A classificação desse setores, anexa a esta metodologia, deverá ser revisada periodicamente, no sentido de acompanhar o desenvolvimento das diversas regiões mencionadas.

Áreas com infra estrutura total – 1,1 FI 1

Áreas com infra estrutura parcial – 1,0 FI 2

Áreas sem infra estrutura – 0,9 FI 3

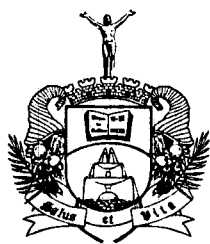
Cálculo do valor venal

$Vv = At \times Vm^2 \times FZ \times FT \times FI \times FL$, onde

Vv = valor venal do lote

Vm^2 = valor por metro quadrado (Planta Genérica de Valores)

FZ = Fator Zoneamento



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

FT = Fator Topografia

FI = Fator Infra Estrutura

FL = Fator Localização

Determinação da Fração Ideal de um Lote

Definição: Entende-se por fração ideal de terreno a área equivalente a cada unidade autônoma e edificada dentro do lote. Nos casos em que o terreno apresente mais de uma unidade autônoma, será necessário calcular o valor venal de cada fração ideal, dentro da seguinte sistemática:

$$\text{Fração Ideal (Frl)} = \frac{\text{Área construída de cada unidade (AC1)}}{\text{Área total construída (AC)}}$$

Determinação do valor venal das glebas:

Definição: Glebas são áreas brutas ainda não parceladas, acima de 2.000,00 m² situados em zona urbana ou de expansão urbana.

O valor venal das glebas será apurado a partir da aplicação da seguinte fórmula:

$V = A \times Vm^2 \times Kgl$, onde:

V = valor venal da gleba

A = área da gleba

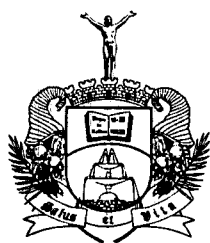
Vm^2 = valor por metro quadrado (Planta Generica de Valores)

Kgl = fator gleba

Fatores Gleba

Área em m ²		FATOR
0	2000,99	1,000
2001	3000,99	0,976
3001	4000,99	0,953
4001	5000,99	0,930
5001	6000,99	0,907
6001	7000,99	0,884
7001	8000,99	0,861
8001	9000,99	0,838
9001	10000,99	0,815
10001	11000,99	0,792
11001	12000,99	0,769

Área em m ²		FATOR
46001	48000,99	0,527
48001	50000,99	0,521
50001	55000,99	0,517
55001	60000,99	0,505
60001	65000,99	0,494
65001	70000,99	0,485
70001	75000,99	0,476
75001	80000,99	0,469
80001	85000,99	0,461
85001	90000,99	0,455
90001	95000,99	0,449



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

12001	13000,99	0,746
13001	14000,99	0,723
14001	16000,99	0,700
16001	18000,99	0,684
18001	20000,99	0,663
20001	22000,99	0,646
22001	24000,99	0,633
24001	26000,99	0,617
26001	28000,99	0,606
28001	30000,99	0,595
30001	32000,99	0,585
32001	34000,99	0,576
34001	36000,99	0,560
36001	38000,99	0,557
38001	40000,99	0,553
40001	42000,99	0,545
42001	44000,99	0,540
44001	46000,99	0,532

95001	100001	0,444
100001	120001	0,436
120001	140001	0,419
140001	160001	0,404
160001	180001	0,392
180001	200001	0,381
200001	250001	0,372
250001	300001	0,355
300001	350001	0,342
350001	400001	0,331
400001	450001	0,322
450001	500001	0,315
500001	600001	0,310
600001	700001	0,302
700001	800001	0,296
800001	900001	0,291
900001	1000001	0,289
1000001	99999999	0,288

DETERMINAÇÃO DO IMPOSTO PREDIAL

Fato Gerador:

O imposto predial urbano tem como fato gerador a construção realizada num terreno localizado dentro da zona urbana ou de expansão urbana.

O imposto predial urbano será calculado através da aplicação de alíquotas fixadas no código Tributário Municipal, sobre o valor venal da construção.

Entende-se como valor venal da construção o seu preço para venda a vista, descontando o valor do terreno, e, para tal, utilizar-se-á o valor estabelecido para o metro quadrado de construção de padrão médio nas publicações especializadas.

A – Fator Porte – FP

O porte da construção, aliado à sua utilização, permite considerações sobre as características de padrão construtivo das obra e, conseqüentemente, sobre a maior ou



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

menor valorização do imóvel no mercado imobiliário. Sobre o valor adotado como valor de construção de padrão médio, incidirão os seguintes fatores:

Construção de até 70,00 m² - 0,6

Construção de 71,00 a 150,00 m² - 1,0

Construção de 151,00 a 300,00 m² - 1,3

Construção acima de 301,00 m² - 1,5

B – Fator Padrão

Alem das considerações relativas ao porte faz-se necessário ainda diferenciar alguns elementos construtivos que pesam na definição do custo da construção, quais sejam:

Fator Padrão – Piso – FPP

Cimento – 0,7

Normal – 1,0

Especial – 1,3

Fator Padrão – Instalação Sanitária – Fpis

01 banheiro – 0,8

02 banheiros – 1,0

03 banheiros – 1,2

04 banheiros – 1,4

Fator Padrão – Estrutura – Fpe

Alvenaria – 1,0

Concreto – 1,2

Madeira Primaria – 0,8

C – Fator Uso - FU

A utilização dada ao imóvel diferencia o seu valor de venda no mercado imobiliário uma vez que determinados usos influenciam, inclusive, o padrão de revestimento do imóvel, para mais, por exemplo, em lojas comerciais ou, para menos, em construções industriais.

Os índices de correção serão os seguintes:

Residencial e Institucional – 1,0

Comercial ou de Serviços – 1,2

Industrial – 0,9

D– Fator Depreciação

Sempre será considerado o fator construção até 20 anos ou 1,0



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

Fórmula Geral

$$Vv = Ac \times Vm^2 \times FP \times FU \times FD \times FPp \times FPis \times FPe$$

Onde:

Vv = Valor Venal

Ac = Área construída

Vm² = Valor por metro quadrado de construção

Fp = Fator Padrão

Fu = Fator Uso

Fd = Fator Depreciação

FPp = Fator Padrão Piso

FPis = Fator Padrão Instalação Sanitária

FPe = Fator Padrão Estrutura

Determinação da área construída

I – Casas

As áreas construídas de habitações particulares são determinadas medindo-se os contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também as áreas chamadas de terraços ou serviços, quando cobertas. Se, por acaso, em alguma das áreas houver alguma superfície descoberta, a área correspondente não será computada no total da área construída; a área referente a edícula será considerada normalmente na área edificada.

Também serão consideradas áreas construídas para efeito de tributação:

I – Construções Provisórias;

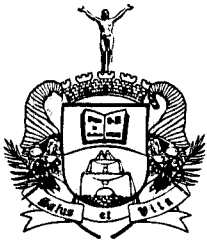
II – Construções em andamento ou paralisadas;

III – Construções interditadas, condenadas, em ruínas ou em demolição;

IV – O telheiro ou edificação que não constitui economia nem dependência desta.

II – Apartamentos ou edificações comerciais para escritórios

As áreas construídas de apartamentos, salas comerciais, escritórios, situados em edifícios, são determinadas medindo-se as áreas de uso individual, acrescidas das frações ideais das áreas construídas de propriedade coletiva.



Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DO GOVERNO

III – Edificações em condomínio

Quando a fração ideal de qualquer imóvel em condomínio for menor ou igual a 100,00 m², sobre o valor venal territorial e predial calculado incidirá um fator de correção visando ajustar o preço do imóvel ao seu real valor de mercado.