



**LEI MUNICIPAL Nº 987, DE 08 DE JUNHO DE 2021.**

*“Regulamenta o Imposto Predial e Territorial Urbano, revoga as disposições em contrário e dá outras providências.”*

**CAPÍTULO I**

**DO FATO GERADOR DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL**

**Art. 1º.** O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse, a qualquer título, de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

**§1º.** Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (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 primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

**§2º.** A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

**§3º.** O Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU incide sobre o imóvel que, embora localizado fora da zona urbana, seja comprovadamente



destinado a sítios de recreio, desde que não tenha produção que o torne autossustentável.

**Art. 2º.** A ocorrência do fato gerador da obrigação independe:

I - da legitimidade dos títulos de aquisição da propriedade, domínio útil ou da posse do bem imóvel;

II - do resultado financeiro da exploração econômica do bem imóvel;

III - do cumprimento de exigências legais, regulamentares ou administrativas referentes ao bem imóvel.

**Art. 3º.** O imposto é anual e, na forma da lei civil, se transmite aos adquirentes.

**Art. 4º.** Considera-se ocorrido o fato gerador do IPTU a partir de 1º de janeiro de cada ano.

**§1º.** Para o imóvel construído ou modificado ao decorrer do exercício fiscal, o fato gerador se configura nas seguintes hipóteses:

I – a partir da data do Auto de Conclusão de Obra, Carta de Habite-se, expedido pela Prefeitura Municipal;

II – por arbitramento, da data de origem para os casos de parcelamento do solo, edificação e reforma sem a abertura de procedimento administrativo próprio junto à Prefeitura.

**§2º** A averbação de edificação de imóvel junto ao Cartório de Registro Imobiliário condiciona-se à emissão da Carta de Habite-se pela Administração Municipal.

**Art. 5º.** O IPTU constitui ônus real e acompanha o imóvel em todos os casos de transmissão de propriedade ou de direitos reais a ele relativos, ainda que conste de certidão negativa de débitos relativos ao imóvel, se apurada sua posterior irregularidade.

**CAPÍTULO II**  
**DO SUJEITO PASSIVO**



**Art. 6º.** Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

§ 1º. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

§ 2º. Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto o justo possuidor, o titular do direito de usufruto, uso ou habitação, os promitentes compradores imitidos na posse, os cessionários, os posseiros, os comodatários e os ocupantes a qualquer título do imóvel, ainda que pertencente a qualquer pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, isenta do imposto ou a ele imune.

§ 3º. Nos casos de propriedades em condomínio, cada proprietário responderá conforme a proporcionalidade de sua fração ideal em relação ao valor venal do imóvel, incidindo a alíquota sobre a sua parte.

§ 4º. Caso o imóvel possua dois ou mais coproprietários, sem a divisão de unidades autônomas do condomínio, o valor do imposto poderá ser cobrado de qualquer um dos sócios solidariamente sem direito de preferência.

§ 5º. Na impossibilidade de eleição do proprietário ou do titular do domínio útil, será considerado sujeito passivo aquele que estiver na posse do imóvel, devendo ser dada preferência na cobrança e execução do imposto a aqueles.

**Art. 7º.** O imposto é devido de forma subsidiária, no caso de concurso de agentes passíveis por quem exerça a posse direta do imóvel, na impossibilidade de eleição do proprietário ou do titular do domínio útil ou detentores de Direitos Reais;

**Art. 8º.** A aquisição da propriedade por sujeito passivo que não sofra incidência tributária sobre seu patrimônio não isenta da responsabilidade do recolhimento do imposto sobre propriedade territorial com fato gerador anterior à transferência do imóvel.



**Art. 9º.** Em relação às massas falidas ou sociedades em liquidação o imposto será devido em nome das mesmas, sendo seus representantes legais responsáveis pela retenção e pagamento do IPTU.

**Art. 10.** Em caso de compromisso de compra e venda, o lançamento do tributo poderá ser feito em nome do promitente vendedor ou do compromissário comprador, caso seu nome conste na inscrição do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 11.** 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, devendo estes promover a transferência de nome no Cadastro de Contribuinte Imobiliário, perante o órgão fazendário competente, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data do julgamento da partilha ou adjudicação.

### CAPÍTULO III DO REGISTRO E ESCRITURAÇÃO

**Art. 12.** Para os serviços listados abaixo, é imprescindível a apresentação de Certidão de Débitos Imobiliários expedida pela Fazenda Municipal.

- I – celebração de escritura pública de transmissão de titularidade ou de direitos reais da propriedade;
- II – averbação da transferência de propriedade ou dos direitos reais do imóvel no Cartório de Registro;
- III – concessão de alvará de aprovação de projeto, construção ou reforma e Habite-se;
- IV – aprovação de parcelamento do solo ou agrupamento;
- V – reconhecimento de imunidade;
- VI – pedido de deferimento e renovação de isenção.



§1º. A emissão da Certidão Negativa de Débitos referente ao imóvel depende da quitação integral dos tributos municipais a ele vinculados.

§2º. Para dívidas lançadas com sua exigibilidade suspensa ou interrompida, pode-se expedir Certidão Positiva com Efeito de Negativa, para fins da apresentação descrita no *caput*.

§3º. O reconhecimento da isenção supramencionada não retroage às dívidas suspensas ou não identificadas.

§4º. No caso de transferência de propriedade imobiliária, responderá solidariamente o antigo proprietário por débitos tributários parcelados cujo fato gerador tenha ocorrido antes do registro da transferência.

#### CAPÍTULO IV

#### DA BASE DE CÁLCULO E ALÍQUOTAS

**Art. 13.** O valor do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana deverá:

- I - ser progressivo em razão do valor do imóvel; e
- II - ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.

**Art. 14.** O valor venal da propriedade predial e territorial será apurado com base nos dados constantes no sistema de gestão tributária do Município submetidos à Planta Genérica de Valores.

§1º. A correção dos valores da Planta Genérica de Valores obedecerá a critérios objetivos e deverá ser promovida por iniciativa do chefe do Poder Executivo, desde que não implique em aumento acima da atualização monetária.

§2º. Na determinação da base de cálculo:

- I - consideram-se:
  - a) o valor venal do imóvel, no caso de terrenos não edificadas, em construção, em demolição ou em ruínas;
  - b) o valor venal do imóvel e da edificação, nos demais casos.



**II** – não se consideram:

**a)** o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

**§3º.** Havendo discordância do contribuinte quanto ao valor do lançamento como Base de Cálculo, o caso será tratado de acordo com o devido Processo Tributário Administrativo - PTA, nos termos da lei municipal aplicável.

**Art. 15.** Sobre a base de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana aplicar-se-ão as seguintes alíquotas:

**I** – Propriedade edificada:

**a)** 0,5% (meio por cento) para imóveis residenciais;

**b)** 1,0% (um por cento) para os demais imóveis comerciais, incluindo os destinados a instituições financeiras, casas lotéricas, indústrias e empresas públicas.

**II** – Propriedade não edificada:

**a)** 1,0% (um por cento) do sobre o valor venal do lote.

**§ 1º.** As alíquotas acima mencionadas poderão ser reduzidas onde inexistirem os melhoramentos previstos no § 1º, do art. 1º desta Lei, nas seguintes situações:

**I** - redução de 30% (trinta por cento) para a falta de 03 (três) melhoramentos;

**II** - redução de 20% (vinte por cento) para a falta de 02 (dois) melhoramentos;

**III** - redução de 10% (dez por cento) para a falta de 01 (um) melhoramento.

**§ 2º.** Após serem aplicadas as reduções de alíquotas previstas nos parágrafos anteriores, serão concedidos os seguintes incentivos fiscais sobre o valor do IPTU, quando no imóvel existir as seguintes benfeitorias:

**I** - desconto de 20% (vinte por cento) quando houver vedação completa do terreno através do muro;



II - desconto de 10% (dez por cento) quando houver passeio;

§ 3º. Os descontos referidos nos incisos I e II do § 2º deste artigo poderão ser acumulados;

§ 4º. Os benefícios de que trata os §§ 2º e 3º poderão ser aplicados por no máximo 03 (três) exercícios financeiros.

§ 5º. Quando o desconto não tiver sido feito por ocasião do lançamento, o contribuinte poderá requerê-lo, no prazo máximo de trinta (30) dias da notificação do lançamento, em modelo próprio, fazendo prova do preenchimento das condições até 31 de dezembro do exercício anterior.

§ 6º. Perderá o direito ao desconto o contribuinte que, após obter o "habite-se", infringir norma da legislação municipal concernente a obras, ocupação, uso e parcelamento do solo urbano.

**Art. 16.** Buscando assegurar o devido cumprimento da função social da propriedade, as alíquotas previstas na presente lei poderão, de forma progressiva, variar no tempo, nos termos da lei municipal que disponha sobre zoneamento urbano, edificação e parcelamento do solo.

## CAPÍTULO V

### DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art. 17.** Fica autorizada, excepcionalmente, até que seja aprovada a Planta Genérica de Valores, os seguintes parâmetros para apuração do valor venal dos imóveis urbanos:

I – para imóveis não edificados:

a) R\$ 50,00/m<sup>2</sup> (cinquenta reais por metro quadrado) para aqueles situados no Centro da sede do Município;

b) R\$ 25,00/m<sup>2</sup> (vinte e cinco reais por metro quadrado) para imóveis situados nos demais bairros;

c) R\$ 12,50/m<sup>2</sup> (doze reais e cinquenta centavos por metro quadrado) para aqueles situados nos Distritos.

II – para imóveis edificados:



a) R\$ 100,00/m<sup>2</sup> (cem reais por metro quadrado) para aqueles situados no Centro da sede do Município;

b) R\$ 50,00/m<sup>2</sup> (cinquenta reais por metro quadrado) para imóveis situados nos demais bairros;

c) R\$ 25,00/m<sup>2</sup> (vinte e cinco reais) para aqueles situados nos Distritos.

**Art. 18.** A incidência do imposto alcança:

I - todos os imóveis localizados na zona urbana continuada e descontinuada;

II - os sítios e chácaras de recreio ou lazer, além das casas de veraneio situadas nas áreas adjacentes, ainda que fora da zona urbana, de dimensões inferiores a 20.000 m<sup>2</sup>.

**Parágrafo único.** Terrenos que possuam edificações sem condições de uso serão considerados não edificados até que seja dada a devida destinação à construção.

## CAPÍTULO V DO LANÇAMENTO

**Art. 19.** O lançamento do imposto será realizado de ofício pela Administração Tributária Municipal com base nas informações contidas no Cadastro de Contribuintes Imobiliários.

**Parágrafo único.** A Administração Municipal poderá executar cobrança conjunta do IPTU de taxas lançadas para a mesma unidade imobiliária nos termos do Decreto Regulamentar.

**Art. 20.** Na impossibilidade de obtenção dos dados exatos sobre a propriedade ou sobre os elementos necessários acerca da fixação da base de cálculo, o valor venal será obtido através do processo de arbitramento realizado pela Administração Tributária Municipal por meio dos procedimentos próprios definidos em Decreto Regulamentar.





**Art. 21.** Não sendo conhecido o proprietário do imóvel, o lançamento será feito em nome do possuidor a qualquer título.

**Art. 22.** O lançamento do Imposto não implica em reconhecimento da legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do bem imóvel.

## **CAPÍTULO VI DO PAGAMENTO**

**Art. 23.** O IPTU poderá ser cobrado em cota única com desconto de até 15% ou em parcelas, conforme Decreto Regulamentar.

**Parágrafo único** – Poderá ser concedido desconto no parcelamento do imposto, nos termos de Decreto Regulamentar, desde que não exceda ao desconto fixado para pagamento em cota única, fixado no caput.

**Art. 24.** Para imóveis edificadas ao longo do exercício o valor do imposto será proporcional aos meses ainda restantes contados a partir do mês vincendo, sendo garantido ao proprietário um desconto de 50% sobre o valor do imposto para pagamento realizado até 30 dias após a emissão da Carta de Habite-se.

**Art. 25.** Nas hipóteses de parcelamento descritas no artigo 22, às parcelas não poderão se estender ao exercício fiscal subsequente.

**Art. 26.** A falta de recolhimento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, nos prazos fixados, sujeitará o contribuinte à multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor de cada cota, acrescido de correção monetária.

**§1º.** Os créditos tributários referidos neste artigo serão ainda acrescidos de mais 1% (um por cento) de juros, por mês ou fração de mês que se seguir ao término do exercício vencido.



§2º. A falta de recolhimento do imposto após o exercício para o qual foi programado, implicará ao contribuinte multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do tributo devido, por exercício, independente de outra sanção a que estiver sujeito.

§3º. As parcelas vencidas serão corrigidas, anualmente, com base na variação do Índice (INPC – E), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou outro índice que por lei municipal vier a substituí-lo, acrescidas de juros moratórios e multa.

## CAPÍTULO VII DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

**Art. 27.** Os imóveis ainda que isentos do imposto ou a ele imunes, ficam sujeitos à inscrição junto ao Cadastro de Contribuintes Imobiliários, nos termos do Decreto Regulamentar.

**Art. 28.** Ainda que a propriedade seja concebida em condomínio, cada unidade imobiliária autônoma deverá corresponder a uma única inscrição.

**Parágrafo único.** No caso de condomínio em que cada condômino possua parte ideal, somente poderá ser inscrita separadamente cada fração de propriedade, mediante solicitação do interessado.

**Art. 29.** O desmembramento ou unificação de lotes deve ser solicitado ao órgão competente junto a Prefeitura Municipal e, quando autorizado, deverá ser providenciada a sua inscrição dentro de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo único** - Os loteamentos e edificações não legalizados deverão ser inscritos de ofício, a título precário, para efeitos fiscais.

**Art. 30.** A inscrição será promovida pelo proprietário por meio de declaração acompanhada de:

- I – registro da propriedade;
- II – comprovante do recolhimento do ITBI quando for o caso;



III – projeto arquitetônico, croquis e outros elementos nos termos do regulamento.

§ 1º - No caso de benfeitorias construídas em terreno de titularidade desconhecida, a inscrição será promovida, exclusivamente para efeitos fiscais, mediante declaração de plantas ou croquis, identificando a respectiva área construída, não constituindo como reconhecimento da titularidade do imóvel a cobrança do imposto.

§ 2º - O titular do órgão fiscalizador de tributos poderá efetivar, de ofício, a inscrição de imóveis, desde que apurados elementos necessários para esse fim.

**Art. 31.** Os titulares de direitos sobre novas edificações ou prédios que forem objeto de acréscimos, reformas ou reconstruções, ficam obrigados a comunicar as citadas ocorrências, quando de sua conclusão.

**Parágrafo único** - A comunicação deverá ser acompanhada:

- I – da planta arquitetônica;
- II – do termo de quitação do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza homologada expressamente pelo setor responsável;
- III – da Carta de Habite-se.

**Art. 32.** O contribuinte é obrigado a comunicar dentro do prazo de até 30 (trinta) dias, contados da ocorrência, incidência que possa resultar na inabitabilidade da edificação.

## CAPÍTULO VIII DA ISENÇÃO

**Art. 33.** Ficam isentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana os imóveis:

- I – de propriedade das pessoas jurídicas de direito público externo, quando destinados ao uso de sua missão diplomática ou consulado;



II – situados na região urbana ou em áreas urbanizáveis que tenham 70% (setenta por cento) de sua área destinada para fins agrícolas ou de criação, desde que exclusivamente utilizados para a subsistência por seus proprietários, e que estes não possuam outra propriedade;

III - utilizados prioritariamente como escolas ou centros de amparo social, sem fins lucrativos;

IV - cedidos ao Município a qualquer título, desde que o contrato estabeleça o repasse do ônus tributário;

§1º. A isenção a que se refere o inciso II deste artigo deve ser renovada a cada dois anos, nos termos do Decreto Regulamentar.

§2º. As isenções previstas neste artigo condicionam-se ao seu reconhecimento pelo órgão municipal competente, na forma estabelecida em Regulamento.

## CAPÍTULO IX

### DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

**Art. 34.** Fica suspenso o pagamento do Imposto Territorial referente a imóveis para os quais exista decreto de desapropriação, enquanto não definida a propriedade do imóvel.

**Art. 35.** Nas hipóteses em que o Município esteja sob estado de calamidade, em decorrência de situações excepcionais, tais como graves crises econômica, administrativa ou sanitária, fica autorizado, em caráter excepcional, para o exercício correspondente à ocorrência do fato, mediante Decreto, a redução de até 50% (cinquenta por cento) do valor do imposto ao final apurado.

## CAPÍTULO X

### DISPOSIÇÕES FINAIS



**Art. 36.** Os administradores de imóveis e incorporadores que desenvolvam atividade de gestão de locação de propriedades dentro do município de Grão Mogol - MG ficam responsáveis pela retenção e recolhimento do valor referente ao IPTU.

**Parágrafo único.** Os administradores de imóveis e incorporadores ficam responsáveis pelo fornecimento de seus dados junto ao fisco municipal, passível de multa, nos termos da lei municipal aplicável.

**Art. 37.** Os oficiais dos Registros de Imóveis ficam responsáveis por informar a Administração Tributária Municipal toda e qualquer movimentação que implique na modificação da titularidade da propriedade ou característica dos imóveis localizados no município de Grão Mogol-MG, ficando sujeitos às penalidades por cada omissão de registro, conforme regulamento.

**Art. 38.** O Chefe do Poder Executivo Municipal expedirá os atos regulamentares necessários à fiel execução desta lei.

**Art. 39.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GRÃO MOGOL, 08 de junho de  
2021.

  
Diogo Antonio Braga Fagundes

Prefeito Municipal