

Complementar nº 016 de 14 de dezembro de 2009.

DÁ NOVA REDAÇÃO AO CAPÍTULO I E II DO TÍTULO II DA LEI Nº 607 DE 20 DE DEZEMBRO DE 1978, CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL, APRESENTA A PLANTA DE VALORES DO MUNICÍPIO E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Comendador Gomes, Estado de Minas Gerais, sob a proteção de Deus decreta e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO II DOS IMPOSTOS

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

SEÇÃO I HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA

Art. 5º - A hipótese de incidência do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou a cessão física, localizado na zona urbana do Município de Comendador Gomes, Minas Gerais;

Parágrafo único - O fato gerador do imposto ocorre anualmente no dia primeiro de janeiro;

Art. 6º - Para os efeitos deste imposto, considera-se zona urbana a definida e delimitada em lei municipal onde existam pelo menos dois dos seguintes melhoramentos, 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 a distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado;

VI - coleta de lixo domiciliar;

§ 1º - Consideram-se também zona urbana as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana constantes de loteamentos aprovados pela Prefeitura e destinados a habitação, indústria ou comércio, mesmo que localizados fora da zona definida nos termos do caput deste artigo;

§ 2º - O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana incide sobre o imóvel que, localizado fora da zona urbana, seja comprovadamente utilizado como sítio de recreio ou de exploração turística e no qual a eventual produção não se destine ao comércio;

§ 3º - O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana não incide sobre o imóvel que, localizado dentro da zona urbana, seja comprovada e principalmente utilizado em exploração extrativo-vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, independentemente de sua área, desde que apresente produtividade compatível com esta, segundo critérios a serem definidos em regulamento;

Art. 7º - O bem imóvel, para os efeitos deste imposto, será classificado como não edificado ou edificado;

§ 1º - Considera-se não edificado o bem imóvel:

I - em que houver construção paralisada ou em andamento;

II - em que houver edificação interdita, condenada, em ruínas ou em demolição;

III - cuja construção seja de natureza temporária ou provisória, ou possa ser removida sem destruição, alteração ou modificação;

§ 2º - Considera-se edificado o bem imóvel no qual exista edificação utilizável para habitação ou para exercício de qualquer atividade, seja qual for sua denominação, forma ou destino, desde que não compreendido nas situações do parágrafo anterior;

Art. 8º - A incidência do imposto independe:

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

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

III - do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas relativas ao bem imóvel;

SEÇÃO II

SUJEITO PASSIVO

Art. 9º - Contribuinte do imposto é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor, a qualquer título, do bem imóvel;

§ 1º - Conhecido o proprietário ou o titular do domínio útil e o possuidor, para efeito de determinação do sujeito passivo, dar-se-á preferência aqueles e não a este; entre aqueles tornar-se-á titular do domínio útil;

§ 2º - Na impossibilidade de eleição do proprietário ou do titular do domínio útil devido ao fato de ser imune ao imposto, ser desconhecido ou não localizado, será considerado sujeito passivo aquele que estiver na posse do imóvel, seja cessionário, posseiro, comodatário ou ocupante a qualquer título;

§ 3º - O promitente comprador imitado na posse, os titulares de direitos reais sobre imóvel alheio e o fideicomissário será o considerados sujeitos passivos da obrigação tributária;

§ 4º - Quando o imóvel estiver sujeito a inventário, far-se-á o lançamento em nome do espólio e feita a partilha, será transferido. Para esse fim os herdeiros são 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;

§ 5º - 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;

§ 6º - O lançamento de imóvel pertencente às massas falidas ou sociedades em liquidação será feito em nome das mesmas, mas os avisos ou as notificações serão enviados aos seus representantes legais, anotando-se nomes e os endereços nos registros;

Art. 10 - Quando o adquirente do domínio útil ou da propriedade de bem imóvel já lançado for pessoa imune, responderá antecipadamente por ela o alienante;

SEÇÃO III

BASE DO CÁLCULO E ALÍQUOTAS

Art. 11 - A base de cálculo do imposto é o valor venal do bem imóvel, excluído o valor dos bens móveis nele mantidos, em

caráter permanente ou temporário, para efeito de utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade;

Art. 12 - O valor venal do bem imóvel será conhecido:

I - tratando-se de imóvel edificado, pela multiplicação do valor de metro quadrado da edificação, aplicados os fatores corretivos de situação, de componentes da construção e do estado de conservação, pela metragem da construção, somado o resultado ao valor do terreno, observada a Planta de Valores constante do Anexo I desta Lei, e conforme regulamento;

II - Tratando-se de imóvel não edificado, levando-se em consideração as suas medidas, aplicados os fatores corretivos, observada a Planta de Valores mencionada no inciso anterior e conforme regulamento;

Parágrafo único - Quando num mesmo imóvel houver mais de uma unidade autônoma edificada, será calculada a fração ideal do terreno, conforme a fórmula abaixo:

$T \times U$

FI = -----, onde:

C

FI = fração ideal

T = área total do terreno

U = área da unidade autônoma edificada

C = área total construída

Art. 13 - Será atualizado pelo Poder Executivo, anualmente, antes do término do exercício, com base em trabalho realizado por comissão constituída para esse fim específico, o valor venal dos imóveis, em função das alterações de suas características, dos equipamentos urbanos e das melhorias decorrentes de obras públicas recebidas pela área onde se localizem, bem como os preços correntes no mercado;

§ 1º - Quando não for objeto da atualização prevista no caput, os valores venais dos imóveis serão obrigatoriamente atualizados pelo Poder Executivo, com base nos índices oficiais de inflação.

§ 2º - Os valores fixados pela Comissão somente terão eficácia depois de aprovados por Decreto do Prefeito;

§ 3º - A planta de valores aprovada nos moldes do parágrafo anterior sofrerá atualização mensal com base na inflação a partir de Janeiro até o mês do lançamento do imposto;

Art. 14 - Em relação aos imóveis edificados, o imposto será calculado com a aplicação da alíquota de 0,5% (meio por cento), sobre o valor venal apurado;

Art. 15 - Em relação aos imóveis não edificados, o imposto será calculado com a aplicação das seguintes alíquotas, sobre o valor venal apurado, conforme o caso:

I - 0,5% (meio por cento), quando o terreno localizar-se em área sem melhoramentos urbanos;

II - 0,75% (zero, setenta e cinco por cento), quando o terreno localizar-se em área servida por um melhoramento urbano;

III - 1,0% (hum por cento), quando o terreno localizar-se em área servida por dois melhoramentos urbanos;

IV - 1,25 (hum e vinte e cinco por cento), quando o terreno localizar-se em área servida por três ou mais melhoramentos urbanos;

V - Os terrenos que não sejam murados ou cercados, e que não sejam dotados de passeio, terão suas alíquotas acrescidas de 0,25% (zero, vinte e cinco por cento);

§ 1º - Os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, de acordo com as respectivas áreas definidas pagarão, a partir de 2010, alíquotas progressivas anuais de 50% (cinquenta por cento);

§ 2º - Voltará a vigorar a alíquota original a partir do exercício seguinte aquele que edificar; ou o imóvel ou o utilizar segundo sua função social;

SEÇÃO IV

LANÇAMENTO

Art. 16 - O lançamento do imposto, a ser feito pela autoridade administrativa, será anual e distinto, um para cada imóvel ou unidade imobiliária independente, ainda que contíguo, levando-se em conta sua situação e época da ocorrência do fato gerador, e reger-se-á pela lei então vigente, ainda que posteriormente modificada ou revogada;

Parágrafo único - O lançamento será procedido, na hipótese de condomínio:

I - Quando pro indiviso, em nome de qualquer um dos co-proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores;

II - Quando pro diviso, em nome do proprietário, do titular do domínio útil ou do possuidor da unidade autônoma;

Art. 17 - Na impossibilidade de obtenção dos dados exatos sobre o bem imóvel ou dos elementos necessários á fixação da base de cálculo do imposto, o valor venal do imóvel será arbitrado pelo Titular da Fazenda Municipal e o tributo lançado com base nos elementos de que dispuser a Administração, sem prejuízo da aplicação da penalidade prevista no artigo 22 ou no artigo 23;

Art. 18 - O lançamento do imposto não implica reconhecimento da legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do bem imóvel;

SEÇÃO V ARRECADAÇÃO

Art. 19 - O imposto será pago de uma vez ou parceladamente, na forma e prazos definidos em regulamento;

§ 1º - O contribuinte que optar pelo pagamento em cota única gozará de desconto a ser fixado anualmente pelo Executivo, até o máximo de 30%;

§ 2º - O pagamento das parcelas vincendas só poderá ser efetuado após o pagamento das vencidas, não presumindo o pagamento de cada parcela a quitação das anteriores;

SEÇÃO VI IMUNIDADES

Art. 20 - São imunes do imposto o bem imóvel:

I - Pertencente ou cedido gratuitamente a sociedade ou instituição sem fins lucrativos que se destine a congregar classes trabalhadoras, com a finalidade de realizar sua união, representação, defesa, elevação de seu nível cultural, físico ou recreativo;

II - Pertencente a instituição de educação e de serviço social, sem fins lucrativos, declaradas de utilidade pública e atendidos os demais requisitos da lei;

SEÇÃO VII
INSCRIÇÃO NO CADASTRO FISCAL
IMOBILIÁRIO

Art. 21 - A inscrição no cadastro imobiliário será promovida:

I - pelo proprietário, titular do domínio útil ou respectivos representantes legais, ou pelo possuidor a qualquer título;

II - por qualquer dos condôminos, em se tratando de condomínio;

III - de ofício, em se tratando de próprio federal, estadual ou municipal, ou de suas entidades autárquicas e fundacionais ou, ainda, para os demais imóveis, quando a inscrição deixar de ser feita no prazo regulamentar, independentemente da sujeição do responsável a penalidade prevista no artigo 22 ou no artigo 23, ou a critério da Administração.

Art. 22 - Para efetivar a inscrição no cadastro imobiliário, são os responsáveis obrigados a preencher e entregar, na repartição competente, uma ficha de inscrição para cada imóvel, conforme modelo fornecido pela Prefeitura, instruída com o título de propriedade ou domínio útil;

§ 1º - As modificações na titularidade de imóveis serão averbadas mediante a exibição do título aquisitivo, transcrito devidamente no registro de imóveis competente, e da prova da quitação tributária;

§ 2º - As averbações de que trata o parágrafo anterior deverão ser promovidas dentro do prazo de 30 (trinta) dias da transcrição, sob pena das sanções previstas em lei;

Art. 23 - O cadastro imobiliário será atualizado permanentemente, sempre que se verificar quaisquer alterações que modifiquem a situação anterior do imóvel;

§ 1º - Deverão ser obrigatoriamente comunicadas à Prefeitura, dentro de 30 (trinta) dias, todas as ocorrências verificadas em relação ao imóvel, que possam afetar as bases de cálculo do lançamento dos tributos municipais;

§ 2º - Qualquer que seja a época em que se promovam as alterações cadastrais, essas, em relação ao IPTU, só produzirão o efeito no exercício seguinte;

SEÇÃO VIII
INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 24 - Será punido com multa de R\$ 55,00 (cinquenta e cinco reais) o não comparecimento do contribuinte á Prefeitura para solicitar, no prazo determinado pela Administração, a inscrição do imóvel no cadastro fiscal imobiliário ou a anotação das alterações cadastrais ocorridas;

Art. 25 - Será punido com multa de R\$ 300,00 (trezentos reais) o erro ou a omissão doloso, bem como a falsidade nas informações fornecidas para inscrição ou alteração dos dados cadastrais do imóvel;

<u>ANEXO I</u> <u>PLANTA DE VALORES</u>			
PLANTA	DE	VALORES	
VALOR VENAL DOS TERRENOS			
ZONA A	R\$	R\$ 18,48 / M ²
ZONA B	R\$	9,52 / M ²
ZONA C	R\$	6,72 / M ²
ZONA D	R\$	4,00 / M ²
ZONA E	R\$	2,80 / M ²
ZONA ESPECIAL	R\$	(*)
(*) áreas de ranchos, sítios de recreio ou de exploração turísticas.			

TABELA		I
FATORES CORRETIVOS PARA IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS		
	TERRENOS PARCELADOS	ÁREAS NÃO PARCELADAS

1 - SITUAÇÃO	FATOR	FATOR
Uma frente	1,00	0,90
Duas frentes	1,20	1,00
Três frentes	1,30	1,00
Quatro frentes	1,40	1,00
Esquina	1,20	1,00
Encravado	0,70	0,70
2 - TOPOGRAFIA	FATOR	FATOR
Aclive	0,80	0,70
Declive	0,80	0,70
Plano	1,00	1,00

Onde: PRODUTO DOS FATORES DE CORREÇÃO DO TERRENO

1	2	total 1		
	X	=		

TABELA II
PONTUAÇÃO PARA CORREÇÃO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS
EDIFICADOS

3 – ESTRUTURA	PONTUAÇÃO
Adobe	12
Madeira	18
Mista	21
Tijolo	22
Concreto	26
Metálica	29
4 - INST. ELÉTRICA	PONTUAÇÃO
Sem	0
Externa	06
Embutida	08
5 - INST. SANITÁRIA	PONTUAÇÃO

Sem	0
Externa	06
Interna	08
Mais de uma	10
6 – ACABAMENTO	PONTUAÇÃO
Sem	0
Ciação	08
Pint. Simples	12
Pint. Lavável	16
Especial	24
7 – FORRO	PONTUAÇÃO
Sem	0
Madeira	04
Gesso	06
Laje	08
Especial	12

Onde: SOMA DA PONTUAÇÃO DOS FATORES DE CORREÇÃO PARA A EDIFICAÇÃO

3	4	5	6	7
TOTAL 3				

	X		X		X		X		=	
--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--

VALOR VENAL DO IMÓVEL NÃO EDIFICADO	=	Valor do m ² do terreno	x	área do terreno	x	TOTAL 1
-------------------------------------	---	------------------------------------	---	-----------------	---	---------

VALOR VENAL DO IMÓVEL EDIFICADO	=	Valor venal do terreno	+	(R\$ 240,00 x área da Edificação x TOTAL 2 x (TOTAL 3/100))
---------------------------------	---	------------------------	---	---

Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, e produzirá seus efeitos a partir de 01 de janeiro de 2010, revogadas as disposições em contrário;

Prefeitura Municipal de Comendador Gomes, Estado de Minas Gerais, em 14 de dezembro de 2009;

José Rodrigues da Silva Neto
Prefeito Municipal