



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO

### GABINETE DO PREFEITO

Praça Getúlio Vargas, 272, Centro  
Fone 34 3842 5880 – Fax 34 3842 5775

## LEI COMPLEMENTAR Nº 50 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2017.

*“Dá nova redação a Dispositivos da Lei Complementar 082/1997 e dá outras providências”.*

O povo de Monte Carmelo, Estado de Minas Gerais, por seus representantes legais, **APROVOU** e o Prefeito Municipal **SANCIONA** a seguinte Lei:

**Art. 1º** - Os Artigos 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 e 69 do capítulo II do Título II, da Lei Complementar nº 082 de 30 de Dezembro de 1997, passam a vigorar com a seguinte redação:

### *TÍTULO II CAPÍTULO II*

#### *DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO SEÇÃO I*

**Art. 40** -O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana tem como fato gerador a propriedade, a titularidade de domínio útil ou a posse a qualquer título de bem imóvel, edificado ou não, localizado na Zona Urbana do Município.

§ 1º - Para os efeitos deste Imposto, entende-se como Zona Urbana a definida em Lei Municipal, observando o requisito mínimo da existência de dois dos seguintes melhoramentos:

- a) Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- b) Abastecimento de água;
- c) Sistema de esgotos sanitários;
- d) Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento, para distribuição domiciliar;
- e) Escola primária ou postos de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º - O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, incide também nos imóveis que embora localizados fora da área urbana, sejam considerados, pela sua utilização, unidades urbanas, incluindo as zonas e os prédios industriais, os loteamentos regularizados ou não, os agrupamentos residenciais, os sítios de recreio, distritos, entre outros.

§ 3º - Para efeito deste imposto considera-se:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Getúlio Vargas, 272, Centro  
Fone 34 3842 5880 – Fax 34 3842 5775

I – Prédio – o imóvel edificado, compreendendo o terreno com a respectiva construção e dependência (s);

II – Unidade Predial – prédio ou parte de prédio que comporte a instalação independente de residência ou de atividade de qualquer natureza;

III – Terreno – o imóvel não edificado;

IV – Gleba – a área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento, inclusive chácaras e demais áreas não tributadas pelo Imposto Federal;

V – Fato gerador, para todos os efeitos legais, em 1º de Janeiro de cada ano.

§ 4º - São também consideradas terreno:

I – a sobra de área de prédio que não apresente as condições estabelecidas no parágrafo anterior;

II – imóveis destinados a estacionamentos de veículos e depósito de materiais, desde que a construção seja desprovida de edificação específica;

III – a área com:

- a) Construção provisória que possa ser removida sem destruição ou alteração;
- b) Construção que a autoridade competente considere inadequada, pela área ocupada, para a destinação ou utilização pretendida;
- c) Obra paralisada, edificações incendiadas, condenadas, abandonadas ou em ruínas;

§ 5º - Para efeitos da alínea “c” do parágrafo anterior, considera-se:

I – obra paralisada, aquela cuja licença para construção está vencida e não foi renovada;

II – edificações incendiadas, condenadas, abandonadas ou em ruínas aquelas em que haja constatação, pelo fisco municipal, de oferecerem risco à comunidade.

**Art. 41.** A incidência do imposto independe:

I – da legitimidade do título de aquisição ou de posse do bem imóvel;

II – do resultado econômico da exploração do bem imóvel;

III – do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas relativas ao imóvel, inclusive de licenciamento da construção.

**Art. 42.** O imposto, na forma do Código Civil, transmite-se aos adquirentes.

**SEÇÃO II**  
**DO SUJEITO PASSIVO**

**Art. 43.** Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

**Parágrafo único:** Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto o titular do domínio pleno, o justo possuidor, o titular de direito de usufruto, uso ou habitação, os promitentes compradores imitados



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Getúlio Vargas, 272, Centro  
Fone 34 3842 5880 – Fax 34 3842 5775

na posse, os cessionários, os promitentes 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.

**SEÇÃO III**  
**DA BASE DE CÁLCULO E ALÍQUOTAS**

**Art. 44.** A base de cálculo do imposto é o Valor Venal do bem imóvel.

§ 1º - Considera-se como Valor Venal do Imóvel para fins previstos neste artigo:

I – no caso de terreno: o valor da terra nua;

II – no caso de prédio: o valor do terreno ou de parte ideal deste acrescido do valor da edificação, considerados em conjuntos.

§ 2º - Mediante requerimento, poderão beneficiar-se de desconto de até 50% (cinquenta por cento) no valor do Imposto os imóveis tombados como patrimônio histórico ou cultural do Município, desde que perfeitamente preservados e restaurados.

§ 3º - Para efeitos desta lei, a área tributável do Município é constituída de 10 zonas fiscais, conforme Tabela 01, do Anexo 1 deste Código. A distribuição dos Bairros dentro de cada zona Fiscal se dará anualmente por Decreto do Executivo.

§ 4º - Nos termos do Parágrafo anterior, compete a Comissão Técnica de Análise e Aprovação do Parcelamento do Solo, nos processos de liberação de novos loteamentos, em conjunto com a Diretoria de Arrecadação definir em qual zona fiscal se enquadrará o novo empreendimento, informação que deverá constar no Decreto de Aprovação do Loteamento.

§ 5º - No caso de área particularmente desvalorizada em virtude de configuração muito irregular ou acidente topográfico desfavorável, como a existência de córrego, sanga, pedreira, talude exagerado, alagamento ou inundação, no mínimo durante seis meses, ou ainda outros acidentes que concorram para depreciação de modo permanente ou periódico, depreciando de maneira exorbitante a avaliação, aplicar-se-á uma redução no valor venal até o limite de 50% (cinquenta por cento).

§ 6º - As alíquotas para cálculo do imposto são as constantes da Tabela 02 do Anexo 01 deste Código.

**Art. 45.** O Valor Venal do Imóvel será determinado em função dos seguintes elementos:

I – na avaliação do terreno: o preço do metro quadrado relativo à zona fiscal conforme Planta de Valores, a fração ideal da unidade, o fator de esquina ou número de testadas, metragem da testada e topografia;

II – na avaliação do prédio: o preço do metro quadrado de cada tipo de construção, estado de conservação, a área construída e a soma da pontuação das características do imóvel.

**Art. 46.** O preço do metro quadrado do terreno padrão, serão fixados levando-se em consideração:

I – o índice médio de valorização;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Getúlio Vargas, 272, Centro  
Fone 34 3842 5880 – Fax 34 3842 5775

- II – os preços relativos às últimas transações imobiliárias, deduzidas as parcelas correspondentes às construções;
- III – o número de equipamentos urbanos que servem o imóvel;
- IV – os acidentes naturais e outras características que possam influir em sua valorização;
- V – qualquer outro dado informativo.

**Art. 47.** O preço do metro quadrado de cada tipo de construção será fixado levando-se em consideração:

- I – os valores estabelecidos em contratos de construção;
- II – os preços relativos às últimas transações imobiliárias;
- III – o custo do metro quadrado de construção corrente no SINDUSCON;
- IV – qualquer outro dado informativo.

**Art. 48.** Para efeito de cálculo do valor venal territorial serão considerados os valores padrão estabelecidos na Tabela 01 do Anexo I, bem como os fatores de esquina (número de testadas) apresentados na Tabela 03 e de Topografia, apresentados na Tabela 04 do Anexo I, ambas deste Código, que comporão o cálculo a partir da multiplicação do valor padrão do metro quadrado pelo fator de esquina, pelo fator de topografia, vezes trinta, multiplicado pelo resultado da raiz quadrada do coeficiente encontrado a partir da multiplicação da área total do terreno pela fração ideal da unidade, pela metragem da testada dividido por trinta.

**Art. 49.** O cálculo do valor venal territorial se procederá pela fórmula:

$$\text{Valor Venal Territorial} = \text{Valor do m}^2 * \text{Fator de Esquina} * \text{Fator de Topografia} * 30 * \sqrt{(\text{Área} * \text{Fração Ideal} * \text{Metragem da Testada} / 30)}$$

**Art. 50.** Para efeito de cálculo do valor venal Predial serão considerados os valores padrão estabelecidos na Tabela 05 do Anexo I, os coeficientes de Conservação determinados na Tabela 06 do Anexo I, bem como a Pontuação das Características da construção do imóvel, dispostas na Tabela 07 do Anexo I, todas deste Código, que comporão o cálculo a partir da multiplicação da área construída pelo valor do metro quadrado do tipo de construção pelo fator de conservação correspondente ao estado do imóvel, pela soma, em percentual, das características do imóvel.

**Art. 51.** O cálculo do valor venal predial se dará pela fórmula:

$$\text{Valor Venal Predial} = \text{Área Edificada} * \text{Valor Padrão} * \text{Fator de Conservação} * \text{Fator de Pontuação}$$

**Art. 52.** Os preços do metro quadrado de terreno padrão e de cada tipo de construção serão estabelecidos e atualizados anualmente por Decreto do Executivo, levando-se em conta a Planta de Valores.

**Parágrafo Único** - Qualquer das alterações do caput que venha determinar crescimento nominal do imposto em coeficiente superior ao da inflação do período, somente poderá ser efetuada mediante Lei específica.

**Art. 53.** Para efeito do cálculo do Imposto Predial Urbano, para os imóveis residenciais ou não, a cada exercício, a alíquota correspondente será aplicada sobre o valor venal do Prédio, sendo o valor do imposto reduzido em até 70% (setenta por cento).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Getúlio Vargas, 272, Centro  
Fone 34 3842 5880 – Fax 34 3842 5775

**Art. 54.** Para efeito da cobrança de Imposto Territorial Urbano, a cada exercício, a alíquota correspondente será aplicada sobre o valor venal do Terreno, sendo o valor do imposto reduzido em até 60% (sessenta por cento).

**SEÇÃO IV**  
**DA INSCRIÇÃO**

**Art. 55.** Todos os imóveis que satisfaçam as condições previstas neste códex, serão obrigatoriamente inscritos no Cadastro Imobiliário, ainda que beneficiados por imunidade ou isenção.

**Art. 56.** A inscrição, a averbação ou a alteração serão promovidas no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da data de ocorrência do fato:

- I – pelo proprietário;
- II – pelo titular do domínio útil ou pelo possuidor a qualquer título;
- III – pelo vendedor, pelo promitente vendedor ou promitente comprador;
- IV – de ofício, quando ocorrer omissão das pessoas relacionadas nos incisos anteriores, através de:
  - a) Informações da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos;
  - b) Informações obtidas no Cartório de Registros de Imóveis ou Tabelionatos, sobre alterações na posse ou propriedade de imóveis;
  - c) Verificação in loco.

**Parágrafo único** – A inscrição, alteração ou retificação de ofício não exime o infrator das multas que couberem.

**Art. 57.** A inscrição ou alteração será precedida de requerimento, devidamente preenchido com todos os dados necessários à análise, contendo o endereço atualizado do responsável pelo imóvel e a comprovação, por documento hábil, original ou cópia autenticada, da titularidade do imóvel ou da condição alegada, destinado à Diretoria de Arrecadação e apresentado ao setor de Protocolo do Município, situado na sede da Prefeitura Municipal.

**Art. 58.** O prédio terá tantas inscrições quantas forem às unidades distintas que o integram, observando o tipo de utilização, caso entenda o contribuinte ser melhor a individualização das unidades.

§ 1º - Em lotes com mais de uma unidade construída, deverá ser determinada a fração ideal do terreno para cada unidade.

§ 2º - Para o cálculo da fração ideal do terreno de cada unidade, será usada a seguinte fórmula:

$$\text{FRAÇÃO IDEAL} = \text{área construída dividida pela área total construída.}$$

**Art. 59.** Estão sujeitas a nova inscrição, alteração ou cancelamento da inscrição, nos termos desta Lei, ou a averbação na ficha de cadastro:

- I – o desdobro, o desmembramento ou a fusão de áreas;
- II – transferência da propriedade ou posse;
- III – a transferência da propriedade ou domínio;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Getúlio Vargas, 272, Centro  
Fone 34 3842 5880 – Fax 34 3842 5775

- IV - a alteração resultante de construção, ampliação, reforma com aumento ou redução de área, demolição, construção de muro e/ou calçada;  
V - a ocupação, quando realizada antes da conclusão da obra, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis;  
VI - no caso de áreas loteadas, bem como das construídas em curso de venda:  
a) Indicação de lotes ou de unidades prediais vendidas e seus adquirentes;  
b) As rescisões de contrato ou qualquer alteração.

**Parágrafo único** – quando se tratar de alienação parcial, será procedida nova inscrição para a parte alienada, alterando-se a primitiva.

**Art. 60.** A Prefeitura poderá, visando o recolhimento do imposto, cadastrar prédios não regularizados, não gerando direitos de qualquer espécie em relação à Administração Pública.

**Parágrafo único** – Em nenhuma hipótese poderá ser cadastrada construção irregular sobre áreas públicas.

**SEÇÃO V**  
**DO LANÇAMENTO**

**Art. 61.** O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana será lançado anualmente, respeitada a situação física do imóvel na data do cálculo.

**Parágrafo único** – A alteração do lançamento decorrente da descoberta de divergência entre a situação fática e as informações contidas no cadastro imobiliário será procedida tão logo se constate a ocorrência do fato.

**Art. 62.** O lançamento será feito em nome da pessoa, física ou jurídica, sob o qual estiver inscrito o imóvel no Cadastro Imobiliário.

**Parágrafo único** – Em se tratando de compropriedade, constarão na ficha de cadastro os nomes de todos os comproprietários, sendo o conhecimento emitido em nome de um deles, com a designação de “outros” para os demais.

**Art. 63.** O lançamento feito anualmente decorrente da inclusão de ofício retroage a data da ocorrência do fato gerador.

**Art. 64.** O Imposto sobre a Propriedade Territorial e Predial Urbano – IPTU, será pago de uma só vez ou parcelado na forma seguinte:

§ 1º - O IPTU será pago em 04 (quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas, a partir de 10 de Junho de cada ano, sendo que o pagamento das parcelas vincendas deverá ser efetuado após o pagamento das vencidas;

§ 2º - O contribuinte poderá optar pelo pagamento em parcela única, com desconto de 10% (dez por cento), até o dia 10 de junho de cada ano.

§ 3º - O atraso no pagamento de cada parcela incidirá, a título de multa, o percentual referente a 2% (dois por cento) além de juros e correções.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Getúlio Vargas, 272, Centro  
Fone 34 3842 5880 – Fax 34 3842 5775

**SEÇÃO VI**  
**DAS ISENÇÕES**

**Art. 65.** São isentos de Imposto sobre e Propriedade Territorial e Predial Urbana – IPTU, os terrenos e prédios cedidos gratuitamente para o uso da União, do Estado e do Município.

**Art. 66.** Também são isentos do Imposto, os **templos** de qualquer culto, entidades sindicais ou assemelhadas, instituições de educação, filantrópicas, assistenciais e sociedades representativas, todas desde que sem fins lucrativos.

**Art. 67.** Poderá ser isento do pagamento do IPTU, o aposentado, que comprovadamente, ganhe até 01 (um) salário mínimo, sem rendimento de qualquer natureza e que possua em todo território nacional um único imóvel nele residindo, conforme regulamentação por Decreto específico.

**Art. 68.** Concessões especiais do IPTU, somente poderão ocorrer através de Lei específica.

**SEÇÃO VII**  
**DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

**Art. 69.** As infrações às normas relativas aos tributos do cadastro imobiliário sujeitam o infrator as seguintes penalidades:

- I – Infrações relativas à inscrição cadastral da respectiva área: aos que deixarem de efetuar a inscrição, na forma e prazos estabelecidos:
- a) 0,5 Unidades Fiscais Municipal – UFM por m<sup>2</sup> nas unidades unifamiliares quando o titular possuir um único imóvel;
  - b) 1,0 Unidade Fiscal Municipal – UFM por m<sup>2</sup> nas demais.
- II – Infrações relativas à ação fiscal: aos que se recusarem a exibir documentos necessários a apuração de dados do imóvel, embaraçarem a ação fiscal ou não atenderem as convocações efetuadas pela Administração e não promoverem alterações cadastrais relativas ao imóvel, multa de:
- a) 50 Unidades Fiscais Municipal – UFM, nas unidades unifamiliares, quando o titular possuir um único imóvel;
  - b) 100 Unidades Fiscais Municipal – UFM nas demais.

**ANEXOS**  
**TABELA 01**  
**ZONAS FISCAIS**  
(Art. 44, § 2º)

ZONA	VALOR
01	R\$ 153,81
02	R\$ 115,35
03	R\$ 84,62
04	R\$ 63,25
05	R\$ 51,20
06	R\$ 36,25



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Getúlio Vargas, 272, Centro  
Fone 34 3842 5880 – Fax 34 3842 5775

07	R\$ 27,53
08	R\$ 18,70
09	R\$ 12,51
10	R\$ 20,57

**TABELA 02**  
**ALÍQUOTAS**  
(Art. 44, § 5º)

TERRENOS EDIFICADOS	1,50%
TERRENOS NÃO EDIFICADOS DE AREA MENOR QUE 10.000,00 M <sup>2</sup>	2,00%
GLEBAS/TERRENOS DE AREA IGUAL OU SUPERIORES A 10.000,00 M <sup>2</sup>	3,00%

**TABELA 03**  
**FATOR DE ESQUINA**  
(Art. 48)

Nº TESTADAS	COEFICIENTE
UMA TESTADA	1
DUAS TESTADAS	1,1
TRÊS TESTADAS	1,2
QUATRO OU MAIS	1,3
ENCRAVADO	0,8

**TABELA 04**  
**FATOR DE TOPOGRAFIA**  
(Art. 48)

SITUAÇÃO DO TERRENO	COEFICIENTE
PLANO	1
INCLINAÇÃO FRONTAL SIGNIFICATIVA	0,9
TOPOGRAFIA IRREGULAR (INTERNO)	0,8

**TABELA 05**  
**VALOR PADRÃO DA CONSTRUÇÃO**  
(Art. 49)

TIPO DE CONSTRUÇÃO	VALOR
CASA/SOBRADO	R\$ 507,09
APARTAMENTO	R\$ 608,52
TELHEIRO/MADEIRA	R\$ 81,12
GALPÃO ABERTO	R\$ 141,99
INDÚSTRIA	R\$ 141,99



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Getúlio Vargas, 272, Centro  
Fone 34 3842 5880 – Fax 34 3842 5775

SALAS/LOJAS	R\$ 304,25
ESPECIAL	R\$ 507,09

**TABELA 06**  
**FATOR DE CONSERVAÇÃO**  
(Art. 49)

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE
NOVA/ÓTIMA	1
BOM	0,9
REGULAR	0,7
MAU	0,6
PÉSSIMO	0,4

**TABELA 07**  
**PONTUAÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS**  
(Art. 49)

	Casa/Sobrado	Apartamentos	Telheiro	Galpão	Indústria	Loja	Especial
<b>Revestimento Externo</b>							
Sem Revestimento	0	0	0	0	0	0	10
Emboço/Reboco	5	5	0	9	8	20	16
Oleo/Látex PVA	19	16	0	15	11	23	18
Caiação	5	5	0	12	10	21	20
Madeira	21	19	0	19	12	26	22
Cerâmica	21	19	0	19	13	27	23
Especial	27	24	0	20	14	28	26
<b>Pisos</b>							
Terra Batida	0	0	0	0	0	0	0
Cimento	3	3	10	14	12	20	10
Cerâmica	8	9	20	18	16	25	20
Tábuas	4	7	15	16	14	25	19
Taco	18	9	20	18	15	25	20
Mat. Plástico - Taco	18	18	27	19	16	26	20
Especial	19	19	29	20	17	27	21
<b>Forro</b>							
Inexistente	0	0	0	0	0	0	0
Madeira/PVC	2	3	2	4	4	2	3
Estuque	3	3	3	4	3	2	3
Laje	3	4	3	5	5	3	3
Chapas	3	4	3	5	3	3	3
<b>Cobertura</b>							
Palha/Zinco/Cavaco	1	0	4	3	0	0	0
Fibrocimento/Metálica	5	2	20	11	10	3	3
Telha Cerâmica	3	2	15	9	8	3	3



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE CARMELO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Getúlio Vargas, 272, Centro  
Fone 34 3842 5880 – Fax 34 3842 5775

Laje	7	3	28	13	11	4	3
Especial	9	4	35	16	12	4	3
<b>Instalação Sanitária</b>							
Inexistente	0	0	0	0	0	0	0
Externa	2	2	1	1	1	1	1
Interna Simples	3	3	1	1	1	1	1
Interna Completa	4	4	2	2	1	2	2
Mais de Uma Interna	5	5	2	2	2	2	2
<b>Estrutura</b>							
Concreto	23	28	12	30	36	24	26
Alvenaria	10	15	8	20	30	20	22
Madeira	3	18	4	20	20	10	20
Metálica	25	30	12	33	42	26	28
<b>Instalação Elétrica</b>							
Inexistente	0	0	0	0	0	0	0
Aparente	6	7	9	3	6	7	15
Embutida	12	14	19	4	8	10	17

Art. 2º - Ficam revogados as disposições em contrário, em especial as Leis 442/2002, 871/2010, 1.179/2014 e o Decreto 1.369/2014.

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Monte Carmelo, 28 de dezembro de 2017.

  
**SAULO FALAIROS CARDOSO**  
*Prefeito Municipal*

  
**BOLIMAR LUCIANO DE OLIVEIRA**  
*Procurador Geral do Município*