



# MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

## ESTADO DE MINAS GERAIS



DECRETO Nº 096 DE 15 DE SETEMBRO DE 2021

*"Atualiza a metodologia de cálculo do imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)."*

**"O PREFEITO MUNICIPAL DE BRAZÓPOLIS, MINAS GERAIS, no uso de suas atribuições;**

Considerando art. 58 do código tributário Municipal, Lei 381/1997, onde estabelece que a base de cálculo do imposto seja o valor pactuado no negócio jurídico ou o valor venal atribuído ao imóvel ou ao direito transmitido, periodicamente atualizado pelo Município, se este for maior;

Considerando a necessidade de estabelecer práticas de combate à sonegação fiscal, sobretudo em atos simulados ou com fraude visando o pagamento menor do Imposto sobre Transmissão e Bens Imóveis - ITBI;

### **DECRETA:**

**Art.1º** Fica aprovado o regulamento para cálculo do Imposto Sobre a Transmissão de bens Imóveis - "Inter Vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física e de direitos reais sobre imóveis exceto os de garantia, bem como a cessão de direitos a sua aquisição.

**Art.2º** A base do cálculo do imposto é o valor venal dos bens, ou direitos transmitidos ou cedidos, ou valor pactuado no negócio jurídico, se este for maior.

§1º Considera-se o valor dos imóveis urbanos e rurais, para efeito deste imposto, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado, salvo se este valor for inferior ao valor venal atribuído pelo Município, caso em que a avaliação será procedida com base nos elementos constantes no Cadastro Imobiliário e conforme a formula a seguir:

**VVI = VT + VE, onde:**  
**VVI = Valor Venal do imóvel**  
**VT = Valor do terreno**  
**VE = Valor da edificação**

15 09 2021



# MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

## ESTADO DE MINAS GERAIS



► O valor venal do terreno (VT) será obtido aplicando-se a seguinte fórmula:

$VT = AT \times VM^2T \times SI \times TO \times PE \times FT \times FG$ , onde:

VT = Valor venal do terreno

AT = Área do terreno

VM<sup>2</sup>T = Valor do metro quadrado do terreno

SI = Fator corretivo de situação

TO = Fator corretivo de topografia

PE = Fator corretivo de pedologia

FT = Fator corretivo da testada

FG = Fator de Gleba

O fator corretivo de situação (SI) consiste em grau atribuído ao imóvel conforme sua situação, sendo obtido através da seguinte tabela:

Uma frente = 1,00

Mais de uma frente = 1,10

Encravado = 0,8

Gleba = (\*)

(\*) O fator gleba (Fg) será calculado conforme tabela "FATORES DE GLEBA" abaixo:

FATORES DE GLEBA		
ITEM	ÁREAS	FATOR DE CORREÇÃO
1	De 1.000m <sup>2</sup> até 2.000m <sup>2</sup>	0,70
2	2.000m <sup>2</sup> até 4.000m <sup>2</sup>	0,68
3	4.001m <sup>2</sup> até 6.000m <sup>2</sup>	0,66
4	6.001m <sup>2</sup> até 8.000m <sup>2</sup>	0,64
5	8.001m <sup>2</sup> até 10.000m <sup>2</sup>	0,62
6	10.001m <sup>2</sup> até 15.000m <sup>2</sup>	0,60
7	15.001m <sup>2</sup> até 20.000m <sup>2</sup>	0,58
8	20.001m <sup>2</sup> até 25.000m <sup>2</sup>	0,56
9	25.001m <sup>2</sup> até 30.000m <sup>2</sup>	0,54
10	30.001m <sup>2</sup> até 35.000m <sup>2</sup>	0,52
11	35.001m <sup>2</sup> até 40.000m <sup>2</sup>	0,50
12	40.001m <sup>2</sup> até 45.000m <sup>2</sup>	0,48
13	45.001m <sup>2</sup> até 50.000m <sup>2</sup>	0,46
14	50.001m <sup>2</sup> até 60.000m <sup>2</sup>	0,44
15	60.001m <sup>2</sup> até 70.000m <sup>2</sup>	0,42
16	70.001m <sup>2</sup> até 80.000m <sup>2</sup>	0,40
17	80.001m <sup>2</sup> até 90.000m <sup>2</sup>	0,38
18	90.001m <sup>2</sup> até 100.000m <sup>2</sup>	0,36
19	Acima de 100.000m <sup>2</sup>	0,30



# MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

## ESTADO DE MINAS GERAIS



O fator corretivo da topografia (TO) consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme as características do perfil do solo.

### Topografia/coeficiente

Plano = 1,0  
Aclive = 0,9  
Declive = 0,7

Obs.: Considera-se terreno aclive ou declive quando o mesmo possuir inclinação superior a 45 graus.

O fator corretivo de Pedologia (PE) consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme as características do solo.

Firme = 1,0  
Alagado = 0,6  
Inundável = 0,7  
Misto = 0,8

O fator corretivo da testada (FT) consiste em um grau atribuído ao imóvel considerando sua metragem de confrontação em relação ao logradouro.

Até 5 m = 0,8  
De 6m a 9m = 0,9  
De 10m a 15m = 1,0  
De 16m a 20m = 1,2  
De 21m a 25m = 1,3  
De 26m a 30m = 1,4  
Acima de 30m = 1,5

Os valores do metro quadrado do terreno seguem conforme tabela abaixo:

BAIRRO	VALOR M <sup>2</sup>
ALTO DA GLORIA	R\$ 185,00
ALTO N. S. APARECIDA	R\$ 200,00
ALVORADA	R\$ 240,00
APARECIDA	R\$ 210,00
AVENIDA	R\$ 350,00
BEIRA DA LINHA	R\$ 220,00
BELA VISTA	R\$ 190,00
CAN CAN	R\$ 180,00
CENTRO	R\$ 370,00
DISTRITO CRUZ VERA	R\$ 180,00
DISTRITO DE DIAS	R\$ 175,00
DISTRITO DE LUMINOSA	R\$ 230,00



# MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

## ESTADO DE MINAS GERAIS



ESTAÇÃO	R\$	250,00
FERROVIÁRIOS	R\$	260,00
FREI ORESTES	R\$	140,00
HORIONTE AZUL I	R\$	360,00
HORIONTE AZUL II	R\$	260,00
IPÊ ROXO	R\$	310,00
JARDIM DAS FLORES	R\$	270,00
JARDIM VARGEM GRANDE I	R\$	330,00
JARDIM VARGEM GRANDE II	R\$	190,00
PALADINO	R\$	250,00
SANTA CECÍLIA	R\$	200,00
SANTA EFIGÊNIA	R\$	260,00
SANTO IZIDRO	R\$	320,00
SÃO FRANCISCO	R\$	160,00
TIJUCO PRETO	R\$	290,00

► O valor venal da edificação (VE) será obtido aplicando-se a seguinte fórmula:

$VE = AE \times VM^2C \times DE$ , onde:

VE = Valor da edificação

AE = Área da edificação

VM<sup>2</sup>C = Valor do metro quadrado do tipo da edificação

DE = Depreciação física da edificação

Valor do metro quadro da edificação= **R\$1.200,00**

A depreciação (De) da edificação foi determinada pela tabela a seguir:

Tabela HOSS-HEIDECHE (depreciação física)

IDADE	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,9898	0,9895	0,9649	0,9097	0,811	0,666	0,469	0,246
4	0,9792	0,9789	0,9545	0,9	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,9682	0,9679	0,9438	0,89	0,793	0,647	0,459	0,24
8	0,9568	0,9565	0,9327	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,9447	0,9212	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,9328	0,9325	0,9093	0,857	0,764	0,623615	0,442	0,231
14	0,9202	0,9199	0,897	0,846	0,754	0,606	0,436	0,228
16	0,9072	0,9069	0,884	0,834	0,743	0,597	0,43	0,225
18	0,894	0,894	0,871	0,822	0,732	0,588	0,424	0,222
20	0,88	0,088	0,858	0,809	0,721	0,578	0,417	0,218
22	0,866	0,866	0,844	0,796	0,709	0,569	0,41	0,215



# MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



24	0,851	0,851	0,83	0,782	0,697	0,559	0,404	0,211
26	0,836	0,836	0,815	0,769	0,685	0,548	0,396	0,207
28	0,821	0,83	0,8	0,754	0,672	0,538	0,389	0,204
30	0,805	0,805	0,785	0,74	0,659	0,527	0,382	0,2
32	0,789	0,789	0,769	0,725	0,646	0,516	0,374	0,196
34	0,772	0,772	0,753	0,71	0,632	0,505	0,366	0,192
36	0,755	0,755	0,736	0,695	0,619	0,493	0,358	0,187
38	0,738	0,738	0,719	0,678	0,604	0,481	0,35	0,183
40	0,712	0,712	0,701	0,662	0,59	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,702	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,683	0,666	0,628	56	0,456	324	0,169
46	0,664	0,664	0,648	0,611	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,645	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,16
50	0,625	0,625	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,605	0,581	0,56	0,495	0,404	0,287	0,15
54	0,584	0,584	0,57	0,537	0,479	0,39	0,277	0,145
56	0,563	0,563	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,14
58	0,542	0,542	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,512	0,507	0,478	0,426	0,347	0,247	0,129
62	0,498	0,498	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,475	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,452	0,441	0,416	0,37	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,429	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,405	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,099
72	0,378	0,381	0,371	0,35	0,312	0,254	0,181	0,094
74	0,356	0,356	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,331	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,306	0,273	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,0,28	0,28	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,0254	0,254	0,247	0,233	0,208	0,17	0,12	0,063
84	0,0227	0,227	0,222	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,0,2	0,2	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,05
88	0,173	0,173	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,119	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,096	0,096	0,073	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,072	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,049	0,049	0,04	0,028	0,015
98	0,03	0,029	0,029	0,024	0,0424	0,02	0,02	0,002
100	0	0	0	0	0	0	0	0

A = Novo

B = entre novo e regular

C = Regular

D = Entre regular e reparos simples



# MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

## ESTADO DE MINAS GERAIS



E = Reparos simples

F = Entre reparos simples e importantes

G = Reparos importantes

H = Entre reparos importantes e sem valor

Os imóveis rurais serão avaliados conforme a seguir:

Valor por hectare – lavoura de aptidão BOA = R\$25.000,00

Valor por hectare – lavoura de aptidão REGULAR = R\$19.000,00

Valor por hectare – lavoura de aptidão RESTRITA = R\$14.000,00

Valor por hectare – PASTAGEM PLANTADA=R\$19.500,00

Valor por hectare – SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL: R\$14.500,00

Valor por hectare – ÁREA DE PRESERVAÇÃO DE FAUNA E FLORA = R\$11.400,00

§2º Não serão abatidas do valor venal quaisquer dívidas que onerem o bem ou direitos a ele relativo, transmitido.

§3º Não será incluído na base de cálculo do imposto o valor total ou parcial da construção que o adquirente prove já ter sido executada, ou que venham a ser executado diretamente às suas custas com recursos próprios, integrando-se ao seu patrimônio, antes da transmissão ou pagamento.

§4º Nos casos em que o imposto é pago antes da transmissão, a base de cálculo é o valor do bem ou do direito na mesma data em que for efetuado o pagamento.

§5º na apuração do valor venal para imóveis urbanos e rurais do bem transmitido ou seu respectivo direito, considera-se o valor das benfeitorias e construções nele incorporadas no estado em que se encontrarem, ainda que não estejam averbadas junto a matrícula no respectivo Cartório de registro.

**Art.3º** A estimativa fiscal do valor venal prevalecerá pelo prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data em que tiver sido realizada, findo o qual, sem pagamento do imposto, deverá ser feita nova avaliação.

**Art.4º** A base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens e Imóveis não se confunde com o valor fiscal da Planta de Valores atribuído aos imóveis, para efeito de lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU ou a Pauta de Valores de Terra Nua, lançado anualmente para todos os imóveis urbanos e rurais.



# MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

## ESTADO DE MINAS GERAIS



**Art.5º** A autoridade administrativa incumbida pela avaliação e o fiscal tributário e para lançamento, o encarregado pelo setor de tributos, que deverão desconsiderar a declaração prestada ou documento apresentado pelo contribuinte sempre que o valor do negócio jurídico for considerado aparentemente abaixo do mercado imobiliário em condições normais de compra e venda, realizando o lançamento na forma deste Decreto.

**Art.6º** Para fins do disposto no artigo anterior, a autoridade administrativa pela avaliação e lançamento do ITBI poderão arbitrar também mediante pesquisa dos valores dos imóveis por todos os meios idôneos disponíveis, tais como a obtenção de informações junto ao Cartório extrajudicial que será lavrada, averbada ou registrada a respectiva escritura pública, materiais publicitários divulgados pelas imobiliárias, dentre outros para realizar o lançamento do imposto.

**Parágrafo Único.** Os responsáveis pelos cartórios deverão facultar, aos encarregados pela fiscalização, o exame dos livros, autos e papéis que interessem a arrecadação do imposto ITBI.

**Art.7º** Nas transmissões com utilização dos recursos de financiamento do governo federal, deverá ser informado:

- I – o valor efetivamente financiado;
- II – o valor de recursos próprios utilizados pelo comprador;
- III – o valor total atribuído.

**Art.8º** Não concordando com o valor arbitrado para cálculo do imposto, o contribuinte poderá impugnar o valor apurado no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da ciência do lançamento do ITBI, devendo para tanto juntar no mínimo 02 (dois) laudos de avaliação expedido por corretor de imóveis diferente e demais documentos comprobatórios de que os elementos considerados pela Município, para definição do valor da base de cálculo, não correspondem à realidade do imóvel objeto da transmissão.

**Art.9º** Recebida, a impugnação do contribuinte, o processo será autuado e apreciado pelo encarregado pelo setor de tributos/arrecadação para deferimento, caso haja necessidade, poderá ser remetido à Comissão De Avaliação que responderá no prazo de 30 (trinta) dias, seguindo para posterior decisão final.

**Art.10º** Para fins de apuração do imposto, o contribuinte adquirente deverá apresentar ao serviço da fazenda o formulário próprio de declaração a guia de informação, acerca dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, devidamente



# MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

## ESTADO DE MINAS GERAIS



preenchido incluído declaração do valor pactuado no negócio jurídico, com os seguintes documentos:

- I-Certidão de inteiro teor atualizada;
- II-Quando for imóvel rural, cópia Cadastro Ambiental Rural –CAR;
- III-Outros documentos necessários para comprovação do valor do bem.

**Art.11º** O funcionário responsável procederá a avaliação fiscal dos bens ou direitos transmitidos, para arrecadação do imposto e emissão de guias de arrecadação dos tributos, no prazo de, no máximo, até 20 (vinte) dias, contados da apresentação do formulário de declaração.

**Art. 12º** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

**CARLOS ALBERTO MORAIS**  
**Prefeito Municipal**

Carlos Alberto Moraes  
Prefeito Municipal  
Brazópolis - MG