



**PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
Procuradoria Geral

---

**LEI Nº 2.065, DE 19 DE JANEIRO DE 2015**

**DISPÕE SOBRE O IMPOSTO SOBRE  
TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI NO  
MUNICÍPIO DE OURO BRANCO E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de Ouro Branco aprova, e eu, Prefeita Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO ÚNICO**  
**DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI**

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, na forma da alínea “b” do inciso I, do §1º, do art. 203 do Código Tributário Municipal.

**Seção I**  
**Do Fato Gerador e Dos Contribuintes**

Art. 2º. O Imposto sobre transmissão de inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais sobre eles tem como fato gerador:

I - a transmissão onerosa, a qualquer título, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis, por natureza ou acessão física, situados no território do Município;

II - a transmissão onerosa, a qualquer título, de direitos reais, exceto os de garantia, sobre imóveis, situados no território do Município;

III - a cessão onerosa de direitos relativos à aquisição dos bens referidos nos incisos anteriores.

Parágrafo único. O fato gerador ocorre com o registro do título translativo de propriedade do bem imóvel, ou de direito real a ele relativo, exceto os de garantia, na sua respectiva matrícula imobiliária perante o ofício de registro de imóveis competente.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

---

Art. 3º. A incidência do imposto abrange os seguintes atos e contratos onerosos:

I - registro da escritura pública de compra e venda, pura ou condicional;

II - adjudicação judicial, quando não decorrente de sucessão hereditária;

III - instituição e cessão do direito real do promitente comprador do imóvel, nos termos do inciso VII do art. 1.225 e dos arts 1.417 e 1.418 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

IV - escritura pública de dação em pagamento;

V - arrematação em hasta pública administrativa ou judicial;

VI - instituição ou renúncia do usufruto;

VII - tornas ou reposição consistentes em imóveis, decorrentes de divisão para extinção de condomínio sobre imóvel, e de dissolução de sociedade conjugal, quando for recebida por qualquer condômino ou cônjuge, quota-parte material cujo valor seja maior que o valor de sua quota ideal, incidindo o imposto sobre a diferença apurada pelo órgão fazendário;

VIII – permuta de bens imóveis e dos direitos a eles relativos;

IX - quaisquer atos ou contratos onerosos que resultem em transmissão, da propriedade de bens imóveis, ou de direitos a eles relativos, sujeitos a transcrição da forma da lei.

Art. 4º. O imposto é devido pelo adquirente ou cessionário do bem imóvel ou do direito a ele relativo.

Art. 5º. São solidariamente responsáveis pelo pagamento do imposto, juntamente com o contribuinte:

I - os notários, escrivães, oficiais de registros públicos, leiloeiros e demais serventuários e auxiliares da justiça, nos atos praticados por eles, ou perante eles, em razão de seu ofício, dos quais não forem exigidas das partes:

a) Comprovação do pagamento do imposto, relativa à operação tributável;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO**

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

---

b) Atestação de sua não incidência ou desoneração tributária, reconhecida pela repartição encarregada da administração do imposto, na forma em que dispuser o regulamento;

II - o agente financeiro, nas aquisições por ele processadas ou intermediadas, quando não exigir das partes os mesmos comprovantes de que tratam as alíneas "a" e "b" do inciso anterior;

III - as construtoras, incorporadoras, loteadoras e empreendedores imobiliários, que comercializarem unidades imobiliárias por conta própria, quando não exigirem do contribuinte os comprovantes do cumprimento das obrigações tributárias relacionadas à transmissão dos respectivos bens imóveis ou direitos a eles relativos;

IV - qualquer pessoa física ou jurídica, quando tenha relação pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador, tais como o transmitente e o cedente.

### **Seção II Do Cadastro Imobiliário**

Art. 6º. A Fazenda Municipal organizará e manterá completo e atualizado o Cadastro Imobiliário do Município nos termos desta Lei.

### **Seção III Da Base de Cálculo**

Art. 7º. A base de cálculo do imposto é o valor do bem ou direito transmitido ou cedido, no momento da transmissão ou cessão.

§ 1º. O valor será determinado pela administração tributária, com base na Planta Genérica de Valores ou o valor declarado pelo sujeito passivo, se este for maior.

I - o solo, sua superfície, seus acessórios e adjacências naturais, compreendendo as árvores e frutos pendentes, o espaço aéreo e o subsolo;

II - tudo quanto o homem incorpora permanentemente ao solo, de modo que não possa retirar sem destruição, modificação, fratura ou dano.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

§ 2º. Não concordando com o valor estimado, poderá o contribuinte requerer a avaliação administrativa, instruindo o pedido com documentação que fundamente sua discordância.

§ 3º. O lançamento do imposto calculado na forma deste artigo prevalecerá pelo prazo de 30 (trinta) dias, findo o qual, sem o pagamento do imposto, ficará sem efeito o lançamento ou a avaliação.

§4º. O lançamento será efetuado e revisto de ofício, com base nos elementos disponíveis, nos seguintes casos:

I - o contribuinte ou responsável não apresentar os documentos e informações a que se refere o art. 20;

II - as informações e documentos apresentados contiverem inexatidão, erro, omissão ou falsidade quanto a quaisquer elementos nela consignados;

III - o valor da base de cálculo consignado nas informações for inferior àquele determinado pela administração tributária;

IV – o contribuinte ou o responsável deixar de prestar informação ou de atender a pedido de esclarecimento formulado pela autoridade administrativa quanto aos documentos apresentados.

Art. 8º - Na aquisição de imóvel pronto para entrega futura, em construção, a base de cálculo do imposto será o valor venal do imóvel como se pronto estivesse, apurado na forma prevista no art. 11 desta Lei.

§1º - No caso de aquisição de terreno, ou sua fração ideal, de imóvel construído ou em construção, deverá o contribuinte comprovar que assumiu o ônus da construção, por conta própria ou de terceiros, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - contrato particular de promessa de compra e venda do terreno ou de sua fração ideal, com firmas reconhecidas;

II - contrato de prestação de serviços de construção civil, celebrado entre o adquirente e o incorporador ou construtor, com firmas reconhecidas;

III - documentos fiscais ou registros contábeis de compra de serviços e de materiais de construção;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

IV – quaisquer outros documentos que, a critério do fisco municipal, possam comprovar que o adquirente assumiu o ônus da construção.

§2º - Na hipótese de §1º deste artigo, a base de cálculo do imposto será o valor venal do terreno acrescido do valor venal da construção existente no momento em que o adquirente comprovar que assumiu o ônus da construção.

Art. 9º. Nos casos especificados a seguir, a base de cálculo será:

I - na arrematação ou leilão e na adjudicação de bens imóveis, o valor pago, se este for maior;

II - nas tornas ou reposições verificadas em partilhas ou divisões, o valor da parte excedente da meação ou quinhão, ou da parte ideal consistente em imóveis;

III - na instituição de fideicomisso, o valor do negócio jurídico ou 70% (setenta por cento) do valor venal do bem imóvel ou do direito transmitido, se maior;

IV - nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis, o valor do negócio ou 30% (trinta por cento) do valor venal do bem imóvel, se maior;

V - na concessão real de uso, o valor do negócio jurídico ou 40% (quarenta por cento) do valor venal do bem imóvel, se maior;

VI - no caso de cessão de direito de usufruto, o valor do negócio jurídico ou 70% (setenta por cento) do valor venal do bem imóvel, se maior;

VII - no caso de acessão física, o valor da indenização ou o valor venal da fração ou acréscimo transmitido, se maior;

VIII - em se tratando de instituição de uso e usufruto, 1/3 (um terço) do valor venal do imóvel;

IX - no caso de transmissão de nua-propriedade, 2/3 (dois terços) do valor venal do imóvel.

Parágrafo único. Quando a fixação do valor venal do bem imóvel ou direito transmitido tiver por base o valor da terra nua estabelecido pelo órgão federal ou estadual competente, poderá o Município atualizá-lo monetariamente.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO**

ESTADO DE MINAS GERAIS

Procuradoria Geral

---

Art. 10. A impugnação do valor fixado como base de cálculo do imposto será endereçada à repartição municipal que efetuar o cálculo, acompanhada de avaliação técnica do imóvel ou direito transmitido.

### **Seção IV Do Valor Venal**

Art. 11. A Fazenda Municipal determinará o valor venal do bem imóvel ou direito transmitido:

I - Na hipótese de imóvel urbano, através da avaliação realizada para fins de ITBI com base nos elementos constantes do cadastro imobiliário ou o valor declarado pelo sujeito passivo, se este for maior;

II - Na hipótese de imóvel rural, com base nos elementos constantes do cadastro rural fornecido pelo INCRA - ITR, ou o valor declarado pelo sujeito passivo, se este for maior.

§ 1º. Na avaliação serão considerados, dentre outros, os seguintes elementos do imóvel:

I - saneamento urbano;

II - características da região;

III - características do terreno;

IV - características da construção;

V - valores obtidos por meio de pesquisas junto ao mercado imobiliário;

VI - outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

§ 2º. O sujeito passivo fica obrigado a apresentar à Fazenda Municipal declaração acerca dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, na forma e prazo regulamentares.

§ 3º. A atualização dos valores pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM será anual, mediante:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
Procuradoria Geral

---

I - projeto de lei, com base nos trabalhos da Comissão de Valores Imobiliários;

II - atualização monetária, em conformidade com o que dispõe este Código.

**Seção V**  
**Da Alíquota**

Art. 12. O imposto será calculado aplicando-se sobre o valor estabelecido como base de cálculo a alíquota de 2,0% (dois por cento).

**Seção VI**  
**Das Isenções**

Art. 13. São isentas do Imposto as aquisições de bens imóveis:

I - a qualquer título, de imóveis de uso exclusivamente residencial, adquirido da Companhia de Habitação de Minas Gérias – COHAB-MG, ou sua sucessora legal;

II - a primeira transmissão de habitação popular destinada à residência do adquirente em programas de promoção social ou desenvolvimento comunitário de âmbito federal – Minha Casa Minha Vida - estadual ou municipal, destinados às pessoas de baixa renda, com a participação de entidades ou órgãos criados pelo Poder Público, referente a imóveis com até 50 m<sup>2</sup> de área útil;

III - feita por entidades sociais sem fins lucrativos reconhecidas como de utilidade pública pela Prefeitura, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do imposto devido;

IV - a extinção do usufruto por morte de usufrutuário;

V - a transmissão de bens ao cônjuge, em virtude de comunicação decorrente do regime de bens de casamento;

VI - a indenização de benfeitorias úteis e necessárias pelo proprietário ao locatário, consideradas aquelas de acordo com a Lei civil.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
Procuradoria Geral

---

**Seção VII**  
**Da Não Incidência**

Art. 14. O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos quando:

I - decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

§ 1º. O disposto nos incisos III e IV deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 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, decorrerem de transações mencionadas no §1º.

§ 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 §2º, levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 4º. A inexistência da preponderância de que trata o §2º deste artigo será demonstrada pelo interessado com base em escrituração contábil de suas receitas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão, sem prejuízo de elementos auxiliares e complementares, a critério da Fazenda Municipal.

§5º. Verificada a preponderância referida no §1º, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da Lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data.

**Seção VIII**  
**Do Pagamento**

Art. 15 - O imposto será pago antes do registro do título translativo de propriedade do bem imóvel, ou de direito real a ele relativo, sendo que na transmissão ou cessão formalizada por instrumento público, o pagamento integral do imposto deverá preceder à lavratura do instrumento respectivo, e na transmissão ou cessão formalizada por instrumento particular, por instrumento particular com força de instrumento público, assim definido em lei específica, ou decorrente de ato ou decisão judicial, o pagamento integral do imposto deverá preceder à inscrição, transcrição ou averbação do instrumento respectivo no registro competente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
Procuradoria Geral

---

Art. 16. Nas promessas ou compromissos de compra e venda é facultado efetuar-se o pagamento do imposto a qualquer tempo desde que dentro do prazo fixado para o pagamento do preço do imóvel.

§ 1º. Optando-se pela antecipação a que se refere este artigo, tomar-se-á por base o valor do imóvel na data em que for efetuada a antecipação, ficando o contribuinte exonerado do pagamento do imposto sobre o acréscimo do valor, verificado no momento da escritura definitiva.

§ 2º. Verificada a redução do valor, não se restituirá a diferença do imposto correspondente.

Art. 17. Não se restituirá o imposto pago:

I – quando houver subsequente cessão da promessa de ou compromisso de compra e venda, não sendo lavrada a escritura;

II - àquele que venha a perder o imóvel em virtude de pacto de retrovenda.

Art. 18. O imposto, uma vez pago, só será restituído nos casos de:

I - anulação de transmissão decretada pela autoridade judiciária, em decisão definitiva;

II - nulidade de ato jurídico;

III - rescisão de contrato e desfazimento da arrematação com fundamento na Lei Civil.

Art. 19. A arrecadação do imposto será feita através de guia específica emitida pelo órgão municipal competente, conforme dispuser o decreto baixado pelo Executivo Municipal.

§ 1º. A guia de arrecadação deverá ser paga na rede bancária.

§ 2º. Da guia de arrecadação do imposto constarão todos os elementos necessários ao perfeito entendimento, por parte do contribuinte, do valor lançado para o tributo e das respectivas base de cálculo e alíquota, devendo obrigatoriamente conter:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
Procuradoria Geral

---

I - a inscrição do imóvel no Cadastro Imobiliário Municipal, quando se tratar de imóvel urbano ou o NIRF (Número do Imóvel na Receita Federal), quando se tratar de imóvel rural;

II - o endereço de localização do imóvel;

III - o nome do responsável pelo pagamento do imposto;

IV - o endereço para correspondência do responsável pelo pagamento do imposto;

V - a área do terreno;

VI - a área da edificação, caso exista;

VII - o valor venal do terreno;

VIII - o valor venal da edificação;

IX - o valor venal do imóvel;

X - a alíquota do imposto;

XI - o nome do imposto;

XII - o valor do imposto.

§ 3º. Na guia de arrecadação do imposto constarão todos os elementos necessários ao perfeito entendimento, por parte do contribuinte, das opções e prazos para pagamento dos tributos, devendo obrigatoriamente conter:

*I - a indicação do exercício fiscal a que se refere;*

*II - a data para pagamento;*

*III - a indicação dos locais de pagamento;*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
Procuradoria Geral

---

**Seção IX**  
**Das Obrigações Acessórias**

Art. 20. O sujeito passivo é obrigado a apresentar na repartição competente da Prefeitura os documentos e informações necessárias ao lançamento do imposto, conforme estabelecido em normas expedidas pela Fazenda Municipal.

Art. 21. Os tabeliães e escrivães não poderão lavrar instrumentos, escrituras ou termos judiciais sem que o imposto tenha sido pago.

Art. 22. Os tabeliães e escrivães transcreverão a guia de recolhimento do imposto nos instrumentos, escrituras ou termos judiciais que lavrarem.

Art. 23. Todos aqueles que adquirirem bens ou direitos cuja transmissão constitua ou possa constituir fato gerador do imposto são abrigados a apresentar seu título à Fazenda Municipal dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da data em que for lavrado o contrato, carta de adjudicação ou de arrematação, ou qualquer outro título representativo da transferência do bem ou direito.

**Seção X**  
**Das Infrações e Penalidades**

Art. 24. Pelo descumprimento das obrigações acessórias relativas ao imposto, sujeitam-se os infratores às seguintes multas, além das previstas no art. 207 do Código Tributário Municipal.

I - 20 (vinte) UFOB, pelo descumprimento do disposto no artigo 19 desta Lei.

II - 40 (quarenta) UFOB, pelo descumprimento do disposto no artigo 20 desta Lei.

III - 40 (quarenta) UFOB, pelo descumprimento do disposto no artigo 21 desta Lei.

IV - 20 (vinte) UFOB, pelo descumprimento do disposto no artigo 22 desta Lei.

Art. 25. A omissão ou inexatidão fraudulenta de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo dos impostos sujeitará o contribuinte ao pagamento de multa conforme disposto no inciso IV do artigo 207 do Código Tributário do Município.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO BRANCO**  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
Procuradoria Geral

---

Art. 26. A pessoa física ou jurídica que intervenha no negócio jurídico ou declaração e seja conivente ou auxiliar na inexatidão ou omissão praticada ficará sujeita ao disposto no artigo anterior.

Art. 27. O Poder Executivo Municipal editará decreto regulamentando, no que couber, prazos, bem como procedimentos e documentação relativos a fiscalização, lançamento, arrecadação e isenção do ITBI previsto nesta lei, bem como quaisquer medidas que se fizerem necessárias à eficácia da administração tributária.

Art. 28. Revogadas as disposições em contrário, especialmente os artigos 147 a 161 da Lei 665, 28 de dezembro de 1.989, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, e produzirá seus efeitos 90 dias depois.

Ouro Branco, 19 de janeiro de 2015

**Maria Aparecida Junqueira Campos**  
Prefeita Municipal

**Raymundo Campos Neto**  
Secretário Municipal de Governo e Comunicação Social

**Dr. Vladmir Villela Marques**  
Procurador Geral