

**LEI Nº 9795, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2009**

(Vide Decretos nº [14.273/2011](#) e nº [15433/2013](#))

**ALTERA A POLÍTICA TRIBUTÁRIA DO IMPOSTO SOBRE A  
PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU - E  
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

(Originária do Projeto de Lei nº 767/09, de autoria do Executiv

O Povo do Município de Belo Horizonte, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** A partir de 1º de janeiro de 2010, ficam isentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - os imóveis com tipo de ocupação exclusivamente residencial cujo valor venal, na data do lançamento, não for superior a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

§ 1º - VETADO

I - VETADO

II - VETADO

III - VETADO

IV - VETADO

V - VETADO

VI - VETADO

VII - VETADO

VIII - VETADO

§ 2º - A isenção prevista no caput deste artigo não se aplica aos imóveis identificados como vaga de garagem.

**Art. 2º** Ficam isentos da Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos Urbanos - TCR - e da Taxa de Fiscalização de Aparelhos de Transporte os imóveis previstos no art. 1º desta Lei, cujo padrão de acabamento seja P1 ou P2.

**Art. 3º** Em se tratando de imóveis edificadas e não constituídos de unidades autônomas, nos quais exista

mais de uma economia, a cobrança da TCR estará limitada a:

I - 15 (quinze) economias, para imóveis de ocupação não residencial do tipo construtivo loja, com padrão de acabamento P1 ou P2;

II - 3 (três) economias, para imóveis de ocupação exclusivamente residencial dos tipos construtivos casa e apartamento, com padrão de acabamento P1 ou P2.

**Art. 4º** O Executivo poderá conceder, anualmente, desconto de:

I - até 10% no pagamento do IPTU para os imóveis que participem de programas de regularidade urbana, de melhoria ambiental ou de incentivo ao desenvolvimento econômico e empresarial no Município, previstos nas normas municipais, observados os termos e as condições definidos em regulamento;

II - até 30% no pagamento do IPTU para imóvel pertencente a entidade desportiva e recreativa, na qual se situem seus complexos desportivos e recreativos, desde que estejam habilitados em programas de natureza social, educativa ou desportiva, previstos nas normas municipais, observados os termos e as condições definidos em regulamento.

§ 1º - Para fazer jus ao disposto nos incisos I e II do caput deste artigo, o contribuinte deverá requerer o benefício à Secretaria Municipal Adjunta de Arrecadações no período de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência do fato gerador a que se refere o lançamento para o qual se pleiteia o benefício, permitida sua concessão de ofício, nos termos regulamentares.

§ 2º - O benefício de que trata o inciso II do caput deste artigo não alcança os imóveis nos quais não se desenvolvam atividades desportivas e recreativas, ressalvada a hipótese de unificação, por abrangência de edificação ou de uso, para fins de lançamento tributário, efetuada, a juízo da Autoridade Fazendária, por meio de procedimento específico de fiscalização.

§ 3º - As reduções de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo somente são válidas para o imposto que for integralmente pago no mesmo exercício a que se referir o lançamento, sendo restaurada a alíquota integral para efeito de inscrição do débito, total ou parcial, em dívida ativa. Em caso de pagamento parcial, a inscrição em dívida ativa será efetuada considerando-se o remanescente do valor total do débito lançado, com a alíquota integral, deduzindo-se o valor, em moeda, efetivamente pago durante o exercício.

**Art. 5º** A partir de 1º de janeiro de 2010, a Tabela III, anexa à Lei nº 5.641, de 22 de dezembro de 1989, passa a vigorar com a seguinte redação:

"TABELA III

### **ALÍQUOTAS DO IPTU**

#### **1 - IMÓVEIS EDIFICADOS:**

1.1 - Ocupação exclusivamente residencial:

1.1.1 - imóveis com valor venal até R\$ 80.000,00: 0,60%;

1.1.2 - imóveis com valor venal acima de R\$ 80.000,00 e até R\$ 200.000,00: 0,70%;

1.1.3 - imóveis com valor venal acima de R\$ 200.000,00 e até R\$ 350.000,00: 0,75%;

1.1.4 - imóveis com valor venal acima de R\$ 350.000,00 e até R\$ 600.000,00: 0,80%;

1.1.5 - imóveis com valor venal acima de R\$ 600.000,00 e até R\$ 800.000,00: 0,85%;

1.1.6 - imóveis com valor venal acima de R\$ 800.000,00 e até R\$ 1.000.000,00: 0,90%;

1.1.7 - imóveis com valor venal acima de R\$ 1.000.000,00: 1,00 %.

1.2 - Ocupação não residencial e demais ocupações:

- 1.2.1 - imóveis com valor venal até R\$ 30.000,00: 1,20%;
- 1.2.2 - imóveis com valor venal acima de R\$ 30.000,00 e até R\$ 100.000,00: 1,30%
- 1.2.3 - imóveis com valor venal acima de R\$ 100.000,00 e até R\$ 500.000,00: 1,40%;
- 1.2.4 - imóveis com valor venal acima de R\$ 500.000,00 e até R\$ 1.000.000,00: 1,50%;
- 1.2.5 - imóveis com valor venal acima de R\$ 1.000.000,00: 1,60 %.

## **2 - LOTES OU TERRENOS NÃO EDIFICADOS:**

- 2.1 - imóveis com valor venal até R\$ 40.000,00: 1,00%;
- 2.2 - imóveis com valor venal acima de R\$ 40.000,00 e até R\$ 300.000,00: 1,60%;
- 2.3 - imóveis com valor venal acima de R\$ 300.000,00 e até R\$ 600.000,00: 2,00%;
- 2.4 - imóveis com valor venal acima de R\$ 600.000,00 e até R\$ 1.000.000,00: 2,50%;
- 2.5 - imóveis com valor venal acima de R\$ 1.000.000,00: 3,00%. (NR)".

Parágrafo Único. As alíquotas fixadas na tabela baixada por este artigo serão aplicadas, sucessivamente, segundo as faixas de valor que compõem a base de cálculo do IPTU de cada imóvel, sendo o imposto devido o somatório dos valores obtidos em cada faixa de incidência.

**Art. 6º** O art. 8º da Lei nº 5.839, de 28 de dezembro de 1990, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

"Art. 8º - ...

Parágrafo Único. A isenção prevista no caput deste artigo se estende às taxas e contribuições lançadas e cobradas em conjunto com o IPTU. (NR)".

**Art. 7º** Fica instituído, para fins de lançamento do IPTU, o Mapa de Valores Genéricos - MVG -, composto da Planta de Valores de Metro Quadrado de Terreno e Classificação de Tipos Construtivos por Zona Homogênea e Zona de Uso, da Tabela de Valores de Metro Quadrado Construído de Unidade Não Condominial, da Tabela de Valores de Metro Quadrado Construído de Unidade Condominial, dos Fatores de Correção e dos Mapas de Zonas Homogêneas/Zonas de Uso, divididos por regionais administrativas, constantes dos Anexos I, II, III, IV e V desta Lei, respectivamente.

§ 1º - A Planta de Valores de Metro Quadrado de Terreno, prevista no Anexo I desta Lei, fixa o valor de metro quadrado de terreno por Zona Homogênea - ZH - e Zona de Uso - ZU.

§ 2º - A Tabela de Valores de Metro Quadrado Construído, constante do Anexo II desta Lei, fixa o valor de metro quadrado construído de unidade definida como não condominial por classificação de tipo construtivo e zona homogênea.

§ 3º - A Tabela de Valores de Metro Quadrado Construído, constante do Anexo III desta Lei, fixa o valor de metro quadrado de unidade definida como condominial por classificação de tipo construtivo e zona homogênea.

§ 4º - Para efeito de lançamento do tipo construtivo como condominial ou não condominial, utilizar-se-ão os dados constantes do Cadastro Imobiliário, conforme normatização específica, considerando-se:

I - imóvel condominial: apartamento (AP), sala (SL), vaga de garagem residencial (VR), vaga de garagem comercial (VC) e loja (LJ) em edifício ou galeria;

II - imóvel não condominial: casa (CA), barracão (BA), galpão (GP) e demais tipos de lojas (LJ).

§ 5º - O Mapa de Valores Genéricos aprovado por esta Lei será implementado no lançamento do IPTU do exercício de 2010.

§ 6º - O aumento do IPTU verificado em razão de revisão de base de cálculo, cancelamento de benefício ou de outro fator decorrente exclusivamente da aplicação dos novos critérios instituídos por esta Lei será rateado igualmente nos exercícios de 2010 e 2011.

**Art. 8º** O valor unitário do metro quadrado construído de unidade não condominial será obtido pelo enquadramento da edificação definida como não condominial em uma das classificações dos tipos construtivos e padrões de acabamento previstos na tabela constante do Anexo II desta Lei, conforme dispuser o regulamento.

Parágrafo Único. O valor unitário do metro quadrado construído de unidade condominial será obtido pelo enquadramento da edificação definida como condominial em uma das classificações dos tipos construtivos e padrões de acabamento previstos na tabela constante do Anexo III desta Lei, conforme dispuser o regulamento.

**Art. 9º** Observados os critérios determinantes do valor venal do imóvel, previstos no art. 70 da Lei nº 5.641/89, a base de cálculo do imposto será obtida da seguinte forma:

I - tratando-se de imóvel não edificado, corresponderá ao valor do terreno, sendo este determinado pela multiplicação do valor de metro quadrado de terreno da zona homogênea na qual o imóvel se localiza por sua área, fração ideal e fatores a ele aplicáveis, constantes do Cadastro Imobiliário;

II - tratando-se de imóveis edificados condominiais, resultará da multiplicação do valor de metro quadrado de unidade condominial por sua área de construção e pelos fatores a ele aplicáveis, constantes do Cadastro Imobiliário;

III - tratando-se de imóveis edificados não condominiais e daqueles em que ocorrer a presença simultânea de tipos construtivos condominiais e não condominiais, resultará do somatório dos valores obtidos para o terreno e para a construção, sendo o valor do terreno determinado conforme descrito no inciso I deste artigo. O valor da construção resultará da multiplicação do valor de metro quadrado construído de unidade condominial ou de unidade não condominial para a classificação na qual o imóvel foi enquadrado pela sua área de construção e pelos fatores a ele aplicáveis, constantes do Cadastro Imobiliário.

Parágrafo Único. No caso de imóveis edificados condominiais, a base de cálculo corresponderá ao valor do terreno, calculado conforme descrito no inciso I do caput deste artigo, caso este seja superior ao apurado na forma do inciso II do caput deste artigo.

**Art. 10 -** Para efeito desta Lei, a área total edificada será obtida por meio da medição dos contornos externos das paredes ou, no caso de pilotis, da projeção do andar superior ou da cobertura, computando-se também a superfície das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento.

§ 1º - Os porões, jiraus, terraços, mezaninos e piscinas serão computados na área construída, na forma do caput deste artigo, observadas as disposições regulamentares.

§ 2º - No caso de coberturas de postos de serviços e assemelhados, será considerada como área construída a sua projeção sobre o terreno.

**Art. 11 -** O cálculo da área edificada tributável das unidades autônomas de construções em condomínio será efetuado por meio da multiplicação da área total edificada pela correspondente fração ideal de cada unidade.

Parágrafo Único. A área total edificada é a constante da Certidão de Baixa e Habite-se ou do Alvará de Construção, com prevalência da primeira e, inexistindo certidão de Baixa e Habite-se ou Alvará de

Construção, ou no caso de desconformidade fática com estes documentos, a apuração da área edificada será efetuada por meio de vistoria *in loco*.

**Art. 12 -** Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos previstos nesta Lei possa conduzir ao estabelecimento de valor venal manifestamente divergente de seu valor de mercado, poderá o órgão responsável pela fiscalização determinar individualizadamente a base de cálculo, segundo laudo de avaliação específico, lavrado por autoridade administrativa fiscal competente.

**Art. 13 -** O inciso I do art. 67 da Lei nº 5.641/89 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 67 - ...

I - o adquirente, ainda que beneficiário de imunidade ou isenção, pelo débito do alienante; (NR)".

**Art. 14 -** O parágrafo único do art. 69 da Lei nº 5.641/89 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 69 - ...

Parágrafo Único. Na determinação da base de cálculo não será considerado o valor dos bens móveis mantidos em caráter permanente ou temporário no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade. (NR)".

**Art. 15 -** O § 2º do art. 83 da Lei nº 5.641/89 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 83 - ...

§ 2º - Não sendo concedida de ofício pelo órgão fazendário responsável pelo lançamento a redução de alíquota prevista no § 1º deste artigo, para fazer jus ao benefício, o contribuinte deverá requerê-lo àquele órgão, anexando o Alvará de Construção e a comunicação de início de obra ou documentação que supra sua falta, nos termos do regulamento. (NR)".

**Art. 16 -** Fica acrescido o seguinte § 4º ao art. 83 da Lei nº 5.641/89:

"Art. 83 - ...

§ 4º - A redução mencionada no § 1º deste artigo somente é válida para o imposto que for integralmente pago no mesmo exercício a que se referir o lançamento, sendo restaurada a alíquota integral para efeito de inscrição do débito, total ou parcial, em dívida ativa. Em caso de pagamento parcial, a inscrição em dívida ativa será efetuada considerando-se o remanescente do valor total do débito lançado, com a alíquota integral, deduzindo-se o valor, em moeda, efetivamente pago durante o exercício. (NR)".

**Art. 17 -** O art. 91 da Lei nº 5.641/89 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 91 - Nenhum processo, cujo objetivo seja a concessão de Baixa e Habite-se, modificação ou subdivisão de terreno, será arquivado antes de sua remessa ao órgão fazendário municipal responsável pela atualização do Cadastro Tributário Municipal, sob pena de responsabilidade funcional.

§ 1º - O disposto neste artigo aplica-se também aos processos de desapropriação efetivados por órgãos do Município integrantes da Administração Direta ou Indireta, os quais deverão remeter, mensalmente, ao órgão fazendário municipal a relação de imóveis desapropriados, quando pagos ou com depósito judicial realizado ou, ainda, imissão de posse deferida, com menção ao índice cadastral de cada imóvel, registrando a área objeto da desapropriação, bem como a área remanescente, quando a desapropriação for parcial.

§ 2º - O disposto no § 1º deste artigo estende-se às desapropriações efetivadas pelo Estado ou pela União em relação aos imóveis situados no Município. (NR)".

**Art. 18 -** O inciso IV do art. 3º da Lei nº 7.633, de 30 de dezembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º - ...

IV - a edificação cujo coeficiente de aproveitamento do terreno seja igual ou inferior a 0,03. (NR)".

**Art. 19 -** A denominação das zonas homogêneas previstas no Anexo I desta Lei poderá ser alterada por decreto a fim de se ajustarem às delimitações das regionais, desde que o valor do metro quadrado de terreno não seja alterado.

**Art. 20 -** O imóvel cuja área se situar em duas ou mais zonas homogêneas será considerado situado inteiramente naquela cujo cálculo do tributo resultar em menor valor.

**Parágrafo único.** Na hipótese de alteração de zona de uso que gere uma combinação inexistente na Planta de Valores de Metro Quadrado de Terreno e Classificação de Tipos Construtivos por Zona Homogênea e Zona de Uso, constante do Anexo I, o valor atribuído a esta combinação, para possibilitar futuros lançamentos, não poderá exceder o maior valor já existente na zona homogênea a qual o imóvel pertence. (Redação acrescida pela Lei nº 11.209/2019)

**Art. 21 -** O Executivo, mediante despacho fundamentado em processo específico, conforme dispuser o regulamento, poderá autorizar que as diferenças de imposto previstas no § 6º do art. 7º desta Lei sejam cobradas em conjunto com o IPTU do exercício de 2013, mediante a verificação da incapacidade econômica do contribuinte.

§ 1º - São condições para a concessão do benefício previsto neste artigo:

I - ser o imóvel utilizado para fins exclusivamente residenciais;

II - ser o proprietário pessoa física;

III - não possuir o proprietário outro imóvel de qualquer natureza;

IV - residir o proprietário no imóvel;

V - comprovar o proprietário renda familiar que demonstre a incapacidade econômica de arcar com o eventual aumento do IPTU nos exercícios de 2010 a 2013.

§ 2º - O diferimento de que trata este artigo deverá ser requerido pelo titular do imóvel no Cadastro Tributário Imobiliário no prazo de 90 (noventa) dias, contados do lançamento do IPTU de 2010.

§ 3º - Os imóveis beneficiados pelo diferimento previsto no caput deste artigo terão o valor do IPTU dos exercícios de 2010, 2011 e 2012 calculado pelo valor do IPTU de 2009 atualizado monetariamente, nos termos da legislação em vigor, no período de janeiro de 2009 a dezembro de 2009, dezembro de 2010 e dezembro de 2011, respectivamente.

§ 4º - As parcelas diferidas não estão sujeitas a multa por falta de pagamento até o vencimento do IPTU do exercício de 2013.

§ 5º - Sobre as parcelas diferidas incidem os encargos e a atualização monetária previstos na legislação municipal, a partir do lançamento do IPTU relativo aos exercícios a que se referem as mencionadas

parcelas, até a data da sua quitação.

§ 6º - As parcelas diferidas passarão a ser exigíveis, imediatamente, em caso de alienação do imóvel ou do descumprimento dos requisitos mencionados no § 1º deste artigo.

**Art. 22 -** O Executivo poderá autorizar o pagamento de débitos constantes em Dívida Ativa das entidades mencionadas no inciso II do art. 4º desta Lei com a utilização de bônus obtidos em razão de participação nos projetos que o artigo menciona, observados os termos e condições definidos em regulamento. (Regulamentado pelo Decreto nº [14.183/2010](#))

§ 1º - A utilização de bônus poderá ser feita até o limite de 80% dos valores constantes da Dívida Ativa e deverá ser graduada segundo a forma e a abrangência da participação nos projetos mencionados no artigo, nos termos do regulamento.

§ 2º A utilização de bônus somente será permitida para pagamento de débitos correspondentes a fatos geradores ocorridos até 31 de dezembro de 2014. (Redação dada pela Lei nº [10876/2015](#))

**Art. 23 -** Parcela do valor do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN - incidente sobre serviços discriminados em regulamento e acobertados por Nota Fiscal de Serviços Eletrônica - NFS-e, instituída no Município, limitada a 30% do valor daquele imposto, poderá ser utilizada pelas pessoas naturais tomadoras dos respectivos serviços como crédito para abatimento de até 30% (trinta por cento) do IPTU, nos termos que dispuser o regulamento.

§ 1º Não fazem jus ao crédito de que trata este artigo:

I - pessoas jurídicas e equiparadas de qualquer natureza;

II - pessoas naturais domiciliadas fora do território do Município.

§ 2º Os créditos de que trata este artigo serão totalizados anualmente para abatimento do IPTU do exercício imediatamente subsequente, relativo aos imóveis do tomador do serviço pessoa natural ou de terceiros que ele indicar.

§ 3º Fica o Executivo autorizado a estabelecer, mediante regulamento, as condições de concessão e os valores dos créditos gerados do ISSQN e do abatimento do IPTU a ser concedido, considerando os limites máximos dos percentuais mencionados no caput desse artigo. (Redação dada pela Lei nº [10876/2015](#))

**Art. 24 -** Ficam revogados os artigos 73 a 80 e 82 da Lei nº [5.641/89](#), o art. 10 e o inciso V do art. 11 da Lei nº [5.839/90](#), o art. 2º da Lei nº [7.633/98](#) e o art. 3º da Lei nº [8.291](#), de 29 de dezembro de 2001.

**Art. 25 -** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2010, exceto o art. 18, que produzirá efeitos a partir de sua publicação.

Belo Horizonte, 28 de dezembro de 2009

Marcio Araujo de Lacerda  
Prefeito de Belo Horizonte

Download: Anexos ([www.leismunicipais.com.br/MG/BELO.HORIZONTE/A9795-2009.zip](http://www.leismunicipais.com.br/MG/BELO.HORIZONTE/A9795-2009.zip))