



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISÓPOLIS

Praça do Centenário, 103 - Centro - Paraisópolis-MG - 37.660-000

Telefone: (35) 3651-1500 - e-mail: pmparaisopolis@gmail.com

## DECRETO Nº 3.963, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2021.

*Estabelece normas para fins de inclusão, alteração e exclusão de imóveis no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município de Paraisópolis, e dá outras providências.*

O Prefeito Municipal de Paraisópolis, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 65, incisos VI, da Lei Orgânica Municipal, e tendo em vista o disposto no artigo 135, parágrafo único da Lei Complementar nº 80, 23 de dezembro de 2014, **DECRETA**:

### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** A identificação de um imóvel no Cadastro Imobiliário Fiscal dar-se-á por um código alfanumérico denominado Inscrição Cadastral, composto de 2 (dois) caracteres para identificar o Distrito, de 2 (dois) caracteres para identificar o Setor, de 3 (três) caracteres para identificar a Quadra e de 4 (quatro) caracteres para identificar a unidade.

**Parágrafo único.** O Distrito identifica o bairro cartorial onde se localiza o imóvel, de acordo com o limite de bairros cartoriais do município de Paraisópolis.

**Art. 2º** Serão inscritos como titulares dos imóveis o seu proprietário ou o titular de seu domínio útil.

**§1º** O possuidor do imóvel deverá ser lançado como titular, na falta do proprietário, ou como coobrigado, em qualquer caso.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISÓPOLIS

Praça do Centenário, 103 - Centro - Paraisópolis-MG - 37.660-000

Telefone: (35) 3651-1500 - e-mail: pmparaisopolis@gmail.com

§2º A critério da Administração Fazendária, poderão ser inscritos como titulares dos imóveis:

I- o promissário comprador;

II- o detentor de direito real que importe no gozo da posse direta do bem imóvel.

§3º O cadastramento do imóvel efetuado em nome do possuidor não exime o proprietário das obrigações tributárias, que por elas responderá em caráter solidário, nos termos da legislação.

§4º Havendo pluralidade de titulares, um deles será expressamente identificado como titular principal e os demais serão obrigatoriamente identificados e cadastrados como coobrigados, quer sejam coproprietários, quer sejam possuidores.

§5º Estando o imóvel cadastrado em nome de pessoa falecida, se o inventário estiver ativo, deverá o cadastro ser alterado, para que passem a constar, como responsáveis, na qualidade de titular, o espólio, e na qualidade de coobrigado, o possuidor atual, se ainda for possível identificá-lo.

§6º Estando o imóvel cadastrado em nome de pessoa falecida, se o inventário estiver encerrado ou não for localizado, deverá o cadastro ser alterado, para que passe a constar como responsável unicamente o possuidor, a ser identificado via ação fiscal, se necessária ou por manifestação da parte interessada.

§7º Havendo possibilidade, deverá constar das informações cadastrais, para cada coobrigado, se a inclusão no cadastro decorreu de título de propriedade ou de posse.

§8º Sempre que possível, deverão constar do cadastro as datas em que ocorreram alterações na titularidade do imóvel.

**Art. 3º** A titularidade dos imóveis será atribuída mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I- em casos de compra e venda, permuta, instituição de direito real, doação ou dação em pagamento, separação amigável, divórcio:

a) escritura pública,



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISÓPOLIS

Praça do Centenário, 103 - Centro - Paraisópolis-MG - 37.660-000

Telefone: (35) 3651-1500 - e-mail: pmparaisopolis@gmail.com

b) matrícula imobiliária;

II- sucessão hereditária:

a) formal de partilha em processo judicial de inventário, ou;

b) determinação judicial autorizando a transferência do imóvel, ou;

c) escritura pública de inventário;

IV- transmissão decorrente de processo judicial;

V- ato de composição ou alteração de capital social e patrimônio de pessoas jurídicas e fundações:

a) matrícula imobiliária contendo o registro da alteração patrimonial.

§1º Somente serão processadas a inclusão ou a alteração de titularidade mediante informação do número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF - ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ, da Receita Federal do Brasil.

§2º A alteração de titularidade poderá ocorrer *ex-officio* mediante quitação de lançamento do Imposto sobre Transmissão de Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos - ITBI.

§3º Sempre que o documento de propriedade apresentado pelo interessado na alteração de titularidade ou de qualquer dado cadastral não guardar correspondência com o titular inscrito no Cadastro Imobiliário, deverá ser apresentado um dos seguintes documentos:

I- matrícula imobiliária e registros anteriores, no caso da matrícula contar com menos de vinte anos de abertura;

II- certidão vintenária de domínio, contendo a descrição do imóvel;

III- Declaração de Posse e Responsabilidade Tributária, conforme Anexo III deste Decreto.

§4º A titularidade poderá ser determinada *ex-officio*, quando houver elementos que comprovem a posse do imóvel, atestada pela Administração Tributária, seja em diligência fiscal, seja no caso de não ter sido possível a apresentação de algum dos documentos elencados no §3º deste artigo, havendo, contudo, fortes indícios de que o interessado na alteração cadastral é o possuidor do imóvel.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISÓPOLIS

Praça do Centenário, 103 - Centro - Paraisópolis-MG - 37.660-000  
Telefone: (35) 3651-1500 - e-mail: pmparaisopolis@gmail.com

**Art. 4º** Não serão aceitas cópias ilegíveis, incompletas, danificadas ou portadoras de qualquer vício ou defeito que impeça a leitura ou ponha em dúvida a verossimilhança das informações de quaisquer documentos requeridos em procedimentos previstos neste Decreto.

**Parágrafo único.** Todas as declarações necessárias ao cumprimento deste Decreto ou previstas em normas complementares deverão ser firmadas pelo titular do imóvel ou por representante formalmente autorizado.

## CAPÍTULO II DA INCLUSÃO DE IMÓVEIS

### *Seção I*

#### *Da Inclusão de Imóveis no Cadastro Imobiliário*

**Art. 5º** A inclusão de imóveis no Cadastro Imobiliário deverá atender aos seguintes requisitos:

I- identificação do titular, permitindo-se a existência de coobrigados, equivalentes ao contribuinte para fins de lançamento do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU;

II - identificação da localização geográfica, por meio de planta aprovada ou de planta particular não aprovada ou de levantamento planimétrico conforme previsto neste Decreto.

**Art. 6º** A inclusão de lotes regularizados em plantas aprovadas no Cadastro Imobiliário ocorrerá por solicitação direta do munícipe ou através do envio das informações dos lotes pelo Departamento de Administração.

**Parágrafo único.** Em se tratando de aprovação de loteamento ou desmembramento de terreno indiviso, deverá ser apresentado o registro do Cadastro de Planta - CP - em cartório de registro de imóveis, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISÓPOLIS

Praça do Centenário, 103 - Centro - Paraisópolis-MG - 37.660-000

Telefone: (35) 3651-1500 - e-mail: pmparaisopolis@gmail.com

da aprovação, conforme art. 18 da Lei Federal nº 6.766/1979.

**Art. 7º** A inclusão de glebas ou lotes não aprovados em processo regular pelo Departamento de Administração no Cadastro Imobiliário, ocorrerá por solicitação direta do munícipe, em procedimento especial, mediante apresentação dos seguintes documentos:

I- documento de propriedade da área de origem;

II- documento de titularidade da parte da área de origem para a qual se pleiteia a inscrição cadastral, nos termos deste Decreto;

III- levantamento planimétrico da área reclamada dentro da área de origem, em duas vias, assinado por profissional habilitado e lançado com base no sistema de coordenadas UTM, utilizando-se do sistema geodésico SIRGAS-2000, na escala 1:1000 (um para mil), realizado com precisão linear de 3 mm, admitindo-se desvio de até 5 ppm para mais ou para menos e uma cópia digital em CAD, no formato padrão de intercâmbio de dados vetoriais (dxf);

IV- memorial descritivo da área;

V- Certidão ou Declaração de Baixa de Inscrição no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, quando se tratar de área que recolhe Imposto Territorial Rural - ITR.

**§1º** Deverá constar do documento referido no inciso III do caput deste artigo:

I- título;

II- nome do titular do imóvel;

III- registro técnico do profissional responsável;

IV- data do levantamento.

**§2º** A área mínima do lote resultante inscrito no Cadastro Imobiliário não pode ser inferior às previstas na legislação que disponha sobre o parcelamento, a ocupação e o uso do solo.

**§3º** No caso de terreno cuja área seja inferior aos mínimos estabelecidos no § 2º deste artigo, a inscrição no Cadastro Imobiliário poderá ser



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISÓPOLIS

Praça do Centenário, 103 - Centro - Paraisópolis-MG - 37.660-000  
Telefone: (35) 3651-1500 - e-mail: pmparaisopolis@gmail.com

efetivada mediante agrupamento de áreas contíguas até o mínimo exigido pela legislação que disponha sobre o parcelamento, a ocupação e o uso do solo, com desdobramento de inscrição nos termos do art. 9º deste Decreto, para identificação dos titulares de cada imóvel.

§4º A critério da Administração Tributária, poderá ser exigida a averbação do memorial descritivo junto à matrícula do imóvel perante o Serviço de Registro de Imóveis.

§5º Os imóveis citados no caput deste artigo poderão ser incluídos *ex-officio*, mediante apuração fiscal, ou por decisão judicial.

**Art. 8º** Os imóveis inseridos em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, serão incluídos no Cadastro Imobiliário sem apuração fiscal, mediante informação dos dados construtivos fornecidos pelo munícipe através de Declaração para Lançamento Predial fornecida pelo Setor de Engenharia.

**Parágrafo único.** Na hipótese prevista no caput deste artigo, a inclusão do imóvel será sempre para o exercício seguinte.

## *Seção II*

### *Do Desdobramento de Lotes em Inscrições*

#### **Subseção I**

#### **Por Constituição de Condomínio Edifício**

**Art. 9º** O desdobramento em inscrições imobiliárias autônomas de condomínio edifício será efetuado mediante apresentação da convenção de condomínio registrada em Serviço de Registro de Imóveis ou das matrículas de todas as unidades com as respectivas frações ideais, em ambos os casos com emissão em até 90 (noventa) dias da apresentação.

§1º A fração ideal de cada unidade informada no Cadastro Imobiliário será aquela constante da convenção de condomínio ou da matrícula imobiliária.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISÓPOLIS

Praça do Centenário, 103 - Centro - Paraisópolis-MG - 37.660-000  
Telefone: (35) 3651-1500 - e-mail: pmparaisopolis@gmail.com

§2º O cálculo da área edificada tributável das unidades autônomas será efetuado por meio da multiplicação da área total edificada pela correspondente fração ideal de cada unidade.

§3º A área total edificada citada no §2º deste artigo é aquela constante da Certidão de Baixa ou do Alvará de Construção, com prevalência da primeira e, inexistindo Certidão de Baixa 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*.

§4º Quando prevista na convenção de condomínio fração ideal para vagas de garagem sem a correspondente identificação, deverá ser apresentada ata de assembleia do condomínio registrada em cartório de registro de títulos e documentos que estabeleça numeração sequencial para identificação dessas vagas.

## Subseção II Por Pluralidade de Titulares

**Art. 10.** A inscrição de fração territorial não oficializada em procedimento de parcelamento do solo em planta aprovada poderá ser efetivada por meio de desdobramento da inscrição original, com o estabelecimento de frações-ideais proporcionais às áreas de terreno correspondentes aos novos índices cadastrais, calculadas sobre a área preexistente.

**Parágrafo único.** O disposto no caput deste artigo aplica-se somente na hipótese de pluralidade de titulares para um único lote.

**Art. 11.** A inscrição prevista no art. 10 deste Decreto será efetuada mediante apresentação do(s) documento(s) de titularidade correspondente(s) às partes detentoras das respectivas frações ideais.

**Parágrafo único.** O(s) documento(s) exigido(s) no caput deste artigo deverá(ão) obedecer ao disposto no art. 3º deste Decreto.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISÓPOLIS

Praça do Centenário, 103 - Centro - Paraisópolis-MG - 37.660-000  
Telefone: (35) 3651-1500 - e-mail: pmparaisopolis@gmail.com

## **Subseção III Por Tipo de Ocupação**

**Art. 12.** A inscrição relativa a lotes com ocupação residencial e não residencial será efetivada por meio de desdobramento da inscrição original, com o estabelecimento de frações-ideais proporcionais às áreas construídas de cada tipo de ocupação, calculadas sobre a área total preexistente, para efeitos da aplicação diferenciada de alíquotas do IPTU.

## **Subseção IV Para Aplicação de Imunidade ou Isenção**

**Art. 13.** A inscrição relativa a lotes com parte da área sujeita à aplicação de imunidade ou isenção, será efetivada por meio de desdobramento da inscrição original, com o estabelecimento de frações-ideais proporcionais às áreas construídas correspondentes à parte sujeita à aplicação da imunidade ou isenção, sobre a área total preexistente, para efeitos da aplicação diferenciada da cobrança de tributos.

**Parágrafo único.** Caso a aplicação da proporção calculada através da utilização das áreas construídas resulte em atribuição de fração-ideal superior à realidade para a inscrição sujeita à aplicação de imunidade ou isenção, será utilizada a proporção das áreas de terreno ocupadas pelas partes.

## **CAPÍTULO III DA EXCLUSÃO DE IMÓVEIS**

### ***Seção I Por Anexação***

**Art. 14.** A anexação de inscrições imobiliárias pode ser efetivada nas seguintes situações:

I- para imóveis localizados em lotes diferentes, quando:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISÓPOLIS

Praça do Centenário, 103 - Centro - Paraisópolis-MG - 37.660-000

Telefone: (35) 3651-1500 - e-mail: pmparaisopolis@gmail.com

a) houver construção abrangendo dois ou mais lotes e o proprietário ou possuidor for o mesmo;

b) houver projeto aprovado envolvendo dois ou mais lotes com interferência construtiva em todos os lotes envolvidos e o proprietário ou possuidor for o mesmo;

c) mesmo não havendo projeto aprovado, houver interferência construtiva envolvendo dois ou mais lotes, atestada por auditor de tributos, e o proprietário ou possuidor for o mesmo;

d) mesmo sendo lotes vagos, houver a constatação que são contíguos e situados na mesma quadra, com alvará de construção expedido e/ou convenção de condomínio, registrada em Serviço de Registro de Imóveis, e com intervenção construtiva caracterizando a utilização conjunta dos terrenos, a ser atestada por Laudo Percentual de Construção assinado por auditor de tributos;

II - para imóveis localizados no mesmo lote, mas com inscrições distintas:

a) por solicitação do proprietário ou possuidor, quando se tratar de unidade condominial ou nos casos de partes de lote, incluída no Cadastro Imobiliário em inscrições distintas;

b) nos casos de partes de lote lançadas para atender à aplicação de imunidade ou isenção, em que esta necessidade deixe de existir;

c) nos casos de inscrição lançada por ocupação residencial e não residencial no mesmo lote, quando deixar de existir uma das ocupações.

**§1º** Quando o pedido de anexação for formulado pelo contribuinte, deverá ser apresentado documento de titularidade, conforme previsto no art. 3º deste Decreto, de todos os lotes/inscrições envolvidos.

**§2º** Entende-se como interferência construtiva a presença de piscinas, quadras, churrasqueiras, vestiários ou construções relacionadas à ocupação da edificação principal.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISÓPOLIS

Praça do Centenário, 103 - Centro - Paraisópolis-MG - 37.660-000  
Telefone: (35) 3651-1500 - e-mail: pmparaisopolis@gmail.com

### *Seção II*

#### *Por Cancelamento da Inscrição Imobiliária*

**Art. 15.** São motivos para cancelamento da inscrição imobiliária de um imóvel:

- I- estar localizado fora dos limites do Município de Paraisópolis;
- II- estar em duplicidade com outro imóvel;
- III- ter sido incluído por engano;
- IV- desapropriação total para instalação de bem de uso público;
- V- decisão judicial;
- VI- desdobramento de condomínio realizado de forma integral;
- VII- alteração de identificação cadastral;
- VIII- aprovação ou modificação de parcelamento do solo;
- IX- não ser possível sua localização geográfica ou se tratar de leito de via pública sem desapropriação oficial;
- X- caducidade de CP.

**Art. 16.** Quando o pedido de cancelamento de inscrição imobiliária for por iniciativa do munícipe, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I- Declaração do Instituto de Geoinformação e Tecnologia de Minas Gerais - IGTEC, na hipótese de alegação que o imóvel esteja localizado fora dos limites do município;
- II- cópia da Lei ou do Decreto de Declaração de Utilidade Pública, nos casos de desapropriação, acompanhada de um dos documentos abaixo:
  - a) Registro ou matrícula de escritura pública de desapropriação;
  - b) Termo de imissão de posse provisória;
  - c) Termo de imissão de posse definitiva;
  - d) Escritura pública de desapropriação;
  - e) Declaração de desapropriação emitida pelo órgão desapropriador;
- III- cópia autenticada da decisão judicial na qual se encontra a ordem judicial invocada;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISÓPOLIS

Praça do Centenário, 103 - Centro - Paraisópolis-MG - 37.660-000

Telefone: (35) 3651-1500 - e-mail: pmparaisopolis@gmail.com

IV- documento de titularidade, nos termos do art. 3º deste Decreto, de todos os imóveis envolvidos, nos casos previstos nos incisos II, IV e V do art. 15 deste Decreto.

## CAPÍTULO IV DA ALTERAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS

**Art. 17.** Poderão ser objeto de alteração no Cadastro Imobiliário os seguintes dados cadastrais:

- I- Inscrição Cadastral;
- II- titularidade;
- III- endereço do imóvel;
- IV- endereço de correspondência;
- V- patrimônio;
- VI- área de terreno;
- VII- zoneamento;
- VIII- fator melhorias públicas;
- IX- fator topografia;
- X- fator situação do terreno;
- XI- fator pedologia;
- XII- fator gleba;
- XIII- fração ideal;
- XIV- tipo de ocupação;
- XV- número de economias;
- XVI- tipo construtivo;
- XVII- área construída;
- XVIII- ano de construção;
- XIX- tipologia do imóvel;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISÓPOLIS

Praça do Centenário, 103 - Centro - Paraisópolis-MG - 37.660-000

Telefone: (35) 3651-1500 - e-mail: pmparaisopolis@gmail.com

XX- características construtivas;

**Art. 18.** Quando o pedido de alteração de dados cadastrais ocorrer por iniciativa do munícipe, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I- documento de titularidade, nos termos do art. 3º deste Decreto, de todos os imóveis envolvidos, nos casos previstos nos incisos II e VI do art. 17 deste Decreto;

II- cópia da Lei ou do Decreto de Declaração de Utilidade Pública acompanhada de um dos documentos relacionados nas alíneas do inciso II do art. 16 deste Decreto, para os casos de alteração de área de terreno em que haja desapropriação parcial;

III- documentos relacionados nos incisos III e IV do art. 7º deste Decreto, para os casos de alteração de área de terreno, de lotes ou glebas não aprovados em processo regular;

IV- convenção de condomínio registrada em Serviço de Registro de Imóveis, emitidas em até 90 (noventa) dias da apresentação, ou as matrículas de todas as unidades com as respectivas frações ideais, também emitidas em até 90 (noventa) dias da apresentação, para os casos de alteração de fração ideal e de área construída, para condomínio edilício.

## CAPÍTULO V DO FORNECIMENTO DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS

**Art. 19.** As informações do Cadastro Imobiliário serão disponibilizadas para o munícipe através de Certidões, discriminadas a seguir:

I- Certidão de 1º Lançamento Tributário Territorial - informa o ano em que se verificou o 1º lançamento do IPTU territorial para o imóvel e a sua respectiva área;

II- Certidão de 1º Lançamento Tributário Predial - informa o ano em



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISÓPOLIS

Praça do Centenário, 103 - Centro - Paraisópolis-MG - 37.660-000

Telefone: (35) 3651-1500 - e-mail: pmparaisopolis@gmail.com

que se verificou o 1º lançamento do IPTU predial para o imóvel e os seus respectivos dados;

III- Certidão de 1º Lançamento Tributário com Histórico - informa o ano em que se verificou o 1º lançamento do IPTU predial para o imóvel e os seus respectivos dados e o histórico das alterações cadastrais posteriores referentes à área de terreno e área construída;

IV- Certidão Negativa de Titularidade - certifica que não há, no Cadastro Imobiliário Tributário, nenhum imóvel em nome do interessado;

V- Certidão Negativa de Lançamento Tributário - certifica que não há nenhum lançamento de IPTU referente a área informada pelo interessado;

VI- Certidão de Lançamento Tributário Atual - informa dados sobre o último lançamento de IPTU para o índice cadastral fornecido pelo interessado;

VII- Certidão de Único Lançamento Tributário - certifica que o interessado tem um único imóvel em seu nome no Cadastro Imobiliário;

VIII - Certidão de Unificação Tributária de Índice Cadastral - informa se o índice cadastral fornecido pelo interessado possui anexado a ele outros índices;

IX- Certidão de Desdobramento Tributário de Índice Cadastral - informa se o índice cadastral fornecido pelo interessado foi desdobrado em outro(s) ou se ele é um índice gerado a partir de um desdobramento;

X- Certidão de Relação de Índices Cadastrais por Titular - informa a relação de todos os imóveis lançados no Cadastro Imobiliário em nome do interessado em que conste seu respectivo CPF ou CNPJ.

§1º O solicitante das certidões referidas nos incisos do *caput* deste artigo deverá ser, obrigatoriamente, o titular do imóvel constante do Cadastro Imobiliário ou seu representante, mediante apresentação de procuração particular, acompanhada de cópia do registro civil das partes, ou procuração pública.

§2º A inclusão de novas certidões ou a extinção de alguma discriminada nos incisos do *caput* deste artigo será feita por meio de Portaria.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAISÓPOLIS

Praça do Centenário, 103 - Centro - Paraisópolis-MG - 37.660-000

Telefone: (35) 3651-1500 - e-mail: pmparaisopolis@gmail.com

## CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 20.** Os casos omissos serão dirimidos pelo Departamento de Fazenda.

**Art. 21.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal Presidente Tancredo Neves, em Paraisópolis,  
aos 18 de novembro de 2021

**ÉVERTON DE ASSIS FERREIRA**  
**Prefeito Municipal**

Certifico que o Decreto 3.963, de 18/11/2021 foi publicado na data de 18/11/2021, no Mural do Paço Municipal Presidente Tancredo Neves, nos termos da Lei nº 2.433/2021.

Elaine Silveira Lima  
Diretora-Adjunta de Planej. e Gestão