

**Transação**

Situação da Transação PROCESSADA	Processo Administrativo 700281502611	Transação 15394 / 2026	Data Criação 14/05/2026	Natureza Transmissão CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
--	--	----------------------------------	-----------------------------------	--

Adquirentes

Principal	CPF/CNPJ 06.043.050/0001-32	Nome BB ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS S.A.	% 100,00
------------------	---------------------------------------	---	--------------------

Transmitentes

Principal	CPF/CNPJ 056.354.116-49	Nome JESUS VINICIUS DOS SANTOS
------------------	-----------------------------------	--

Dados do Imóvel

Índice Cadastral 315050 021 008-3	Endereço do Imóvel RUA DOUTOR MARIO MAGALHAES, 672 - APT 501 ITAPOA CEP 31710-360 - BELO HORIZONTE - MG
---	---

Informações Territoriais

Área total 402,00	Fração Adquirida 0,148210	% Adquirido da Fração 100,0000	Área Adquirida 59,58	Valor M² do Terreno 1.860,00	Valor Venal Adquirido 73.567,91
Posição Lote MEIO DE QUADRA	Pedologia TIPO S - Superfície Seca	Topografia Favorável	Gleba Não	Melhorias Públicas Meio Fio, Pavimentação, Iluminação, Esgoto, Água, Telefone	

Informações Prediais

Área total construída 264,63	Percentual Adquirido 100,0000	Área Predial Adquirida 264,63	Valor Venal Adquirido 913.512,18
--	---	---	--

Unidades

Tipo Construtivo APARTAMENTO	Padrão PADRAO 4	Quantidade 1	Ano 2013	Valor M² Construção 3.452,02
--	---------------------------	------------------------	--------------------	--

Cálculo do Imposto

Valor Declarado 600.000,00	Valor Apurado 913.512,18	Vlr Base Cálculo 913.512,18	Alíquota 3	Imposto Calculado 27.405,36	Data de Definição da Base de Cálculo 14/05/2026
--------------------------------------	------------------------------------	---------------------------------------	----------------------	---------------------------------------	---

Fundamentação

Nos termos do caput do art. 5º da Lei Municipal 5.492/1988, disponível para consulta em <https://fazenda.pbh.gov.br/legislacao/>, a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos em condições normais de mercado. Para averiguação da compatibilidade do valor declarado com o praticado no mercado imobiliário, foi instaurado processo administrativo, nos termos do disposto no § 1º do art. 5º da Lei Municipal 5.492/1988, que resultou no afastamento do valor declarado e na adoção do valor que a fiscalização entende como mais adequado ao praticado no mercado imobiliário. O valor apontado pelo Fisco, constante do campo "Vlr Base Cálculo", decorreu de comparação com os preços ofertados ao mercado, considerando os valores de metro quadrado de terreno e de construção (quando existente), bem como de cotejo com declarações espontâneas de transações imobiliárias anteriores apresentadas à Administração Fazendária para fins de lançamento tributário de imóveis equivalentes, localizados em áreas de mesma valoração econômica, disponíveis em <https://ckan.pbh.gov.br/dataset/itbi-relatorios>, sendo relevante destacar eventuais influências decorrentes da idade do imóvel e de peculiaridades regionais, que demandam ajustes individualizados. Para os imóveis não condominiais, a base de cálculo resulta da soma do valor do terreno e da edificação. No caso de imóveis condominiais, o valor do metro quadrado de terreno não é considerado no cálculo do valor venal, exceto quando superior ao obtido através da área construída, situação em que prevalece. Caso o Requerente concorde com o valor da avaliação, segue a guia para pagamento, com validade de 120 (cento e vinte) dias, conforme art. 7º do Decreto Municipal 17.026/2018. Caso não concorde, o prazo para contestação é de 30 (trinta) dias, contados da notificação, nos termos do art. 12 do Decreto Municipal 17.026/2018. Para mais informações acesse <https://prefeitura.pbh.gov.br/fazenda/tributos/ITBI>.