



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

DECRETO Nº. 84, DE 08 DE OUTUBRO DE 2025

“Estabelece normas para fins de inclusão, alteração e exclusão de imóvel no Cadastro Imobiliário Municipal e institui a Ficha Cadastral Imobiliária”.

O Prefeito Municipal de Francisco Badaró/MG, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo art. 68, inciso VI, da Lei Orgânica Municipal e com fundamento no Código Tributário Municipal – CTM (Lei Complementar Municipal nº 1.190, de 21 de maio de 2024).

CONSIDERANDO a necessidade de suprir lacunas normativas deixadas pelo legislador, especialmente no que tange à efetiva regulamentação dos procedimentos e critérios técnicos para a gestão do Cadastro Imobiliário Municipal;

CONSIDERANDO o disposto no art. 71 do Código Tributário Municipal, que estabelece a obrigação da Prefeitura de organizar e manter atualizado o Cadastro Imobiliário, com os dados necessários à identificação do contribuinte do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), bem como à perfeita caracterização de cada imóvel situado em zona urbana ou urbanizável;

DECRETA:

Art. 1º. A inscrição de imóvel no Cadastro Imobiliário Municipal dar-se-á nos termos do art. 72 do CTM (LCM nº 1.190, de 21 maio de 2024).

§ 1º. Nos termos do art. 75 do CTM, compete ao loteador a inscrição dos imóveis decorrentes da aprovação dos processos de parcelamento do solo (loteamento e desmembramento), nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, circunstância na qual será dispensada a apresentação da Ficha Cadastral para cada unidade imobiliária.

§ 2º. Fica igualmente dispensada a apresentação da Ficha Cadastral para imóvel cadastrado de ofício, devendo, porém, o titular apresentar a referida ficha em caso de atualização cadastral.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

§ 3º. Quando se tratar de inscrição ou alteração cadastral de imóvel em que exista prédio ou condomínio, poderá ser apresentada uma única Ficha Cadastral, conforme o projeto aprovado, nos termos do Código de Obras do Município, desde que devidamente preenchida e com os correspondentes documentos obrigatórios em anexo.

Art. 2º. Nos termos do art. 73 do CTM, fica instituída a Ficha Cadastral para inclusão e alteração de imóvel urbano no Cadastro Imobiliário Municipal, conforme o Anexo I.

Art. 3º. Fica instituída a Tabela Geral de Documentos e Declarações, conforme o Anexo II, a qual contém a indicação dos documentos e declarações necessárias aos procedimentos de atualização do Cadastro Imobiliário Municipal.

§ 1º. Todo documento apensado em processo de inscrição ou alteração cadastral deverá ser apresentado em cópia autenticada por serviço notarial ou em cópia simples acompanhada do original para atestamento da autenticidade por servidor municipal responsável pelo atendimento.

§ 2º. Não será aceita cópia ilegível incompleta, danificada ou portadora de qualquer vício ou defeito que impeça a leitura ou ponha em dúvida a verossimilhança das informações.

§ 3º. Toda declaração prevista neste decreto deverá ser firmada pelo titular do imóvel ou por representante formalmente autorizado.

Art. 4º. A alteração de titularidade de imóvel urbano preexistente no Cadastro Imobiliário Municipal será efetuada mediante o requerimento do interessado, na forma do Anexo I, e com a apresentação dos documentos obrigatórios indicados, conforme o Anexo II, nos seguintes casos:

I - compromisso particular de compra e venda ou permuta: contrato particular de promessa de compra e venda ou permuta, com firmas reconhecidas em serviço notarial;

II - compra e venda, permuta, instituição de direito real, doação ou dação em pagamento:

a) escritura pública; ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

b) matrícula imobiliária;

III - sucessão hereditária:

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

b) determinação judicial autorizando a transferência do imóvel;

IV - cessão de direitos hereditários;

V - transmissão decorrente de processo judicial: decisão proferida pelo juízo competente;

VI - ato de composição ou alteração de capital social e patrimônio de pessoa jurídica, com ou sem fins lucrativos: matrícula imobiliária contendo o registro da alteração patrimonial.

§ 1º. Somente serão processadas a inclusão ou a alteração de titularidade mediante a apresentação da Ficha Cadastral (Anexo I) e documentos obrigatórios correspondentes.

§ 2º. O Fisco Municipal poderá efetuar, de ofício, a alteração de titularidade, mediante o devido processo administrativo ou em razão de quitação de lançamento do Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis – ITBI.

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

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

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

III- sequência de contratos particulares de promessa de compra e venda desde o titular lançado no Cadastro Imobiliário Municipal até o atual promissário comprador.

Art. 5º. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, com a revogação de quaisquer disposições contrárias.

Francisco Badaró (MG), 08 de outubro de 2025.

ANTÔNIO REGINALDO MARTINS MOREIRA
Prefeito Municipal

Este texto não substitui o publicado no quadro de avisos da Prefeitura Municipal de Francisco Badaró/ MG, na data de 08.10.2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

ANEXO I
DECRETO Nº. 84, DE 08 DE OUTUBRO DE 2025

FICHA CADASTRAL IMOBILIÁRIA

1. REQUERIMENTO	
☐ Abertura de Inscrição	☐ Alteração; Número da guia de cálculo:

2. DADOS DO REQUERENTE / CONTRIBUINTE (TITULAR DO DOMÍNIO OU PROPRIETÁRIO)				
Razão Social / Nome:			Data de Nascimento:	
CPF / CNPJ:		RG / Inscrição Estadual:		
Pessoa Jurídica:				
Logradouro:				
Número:		Complemento:		
Bairro / Distrito:		CEP:		
Município:			UF:	
Telefone Fixo:		Celular:		E-mail:
Representante Legal:			CPF:	
Titular anterior (em caso de alteração):			CPF:	

3. DADOS DO IMÓVEL			
Código do Imóvel:		Destinação:	
Logradouro:			
Número:		Complemento:	
Bairro / Distrito:		CEP:	



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

Município:			UF:		
Loteamento:			Quadra:		Lote:
Imóvel cedido gratuitamente:	☐ Sim	Destinatário da cessão:			
		Finalidade da cessão:			
Imóvel declarado de utilidade pública:	☐ Sim	Imissão de posse ou ocupação:			
Imóvel situado em Zona de Preservação:	☐ Sim	Data do atendimento das condições:			
Imóvel declarado de interesse de preservação do patrimônio cultural:	☐ Sim	Data da declaração:			
a. INFORMAÇÕES DO TERRENO					
Área Total do Terreno:	_ m ²		Testada Principal:	_ m	
Pedologia:					
Situação:					
Topografia:					
b. INFORMAÇÕES DA CONSTRUÇÃO					
Alvará de Construção:			Data do Alvará:		
Habite-se:			Data do Habite-se:		
Número de Unidades Autônomas (conforme construção):			Número de Pavimentos:		
Área Total da Construção:	_ m ²		Área da Unidade Imobiliária:	_ m ²	
Área Comum Total:	_ m ²		Fachada Principal:		
Estrutura:			Instalação Sanitária:		
Cobertura:			Instalação Elétrica:		
Paredes:			Piso:		



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

Forro:		Conservação:	
Classificação da Construção:			
Casa Padrão Alto	Piso em tábua corrida de madeira de lei ou cerâmica tipo extra e ou granito, suíte, banheiro e cozinha em azulejos de primeira, portas e janelas em madeiras de lei maciças ou alumínio, cobertura em telhado colonial com laje de forro, pintura a óleo ou látex com massa corrida.		
Casa Padrão Médio	Piso em tábua corrida ou taco de madeira de lei ou cerâmica comercial, suíte, banheiro e cozinha em azulejos comercial, esquadrias em madeira de lei ou metálicas em chapa dobrada, coberta em telha colonial ou francesa com forro de madeira ou laje e pintura a óleo látex ou similar		
Casa Padrão Baixo	Piso cimentado, banheiro e cozinha em cimento enatado ou azulejo e ou cerâmica de terceira qualidade, esquadrias em cantoneira ou chapa dobrada, cobertura em telha de cerâmica, sem laje de forro e pintura com tinta à base de água		
Sub-Habitação	Piso cimentado, banheiro e cozinha em cimento enatado, esquadrias em cantoneira, cobertura em telha de amianto, inexistindo laje de forro e pintura ou aquela que falta uma das características dos itens anteriores.		
Galpão	Área composta de um galpão com área administrativa, 2 banheiros, um vestiário e um depósito.		
Telheiro	Telhado de telha-vã formado por uma só água e destinado ao abrigo ou proteção sobretudo de utensílios, lenha, animais etc.		
Observações:			

4. DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS A SEREM ANEXADOS (USO DO FISCO)

Documento de identidade e comprovante de endereço do titular, representante legal, sócios e procuradores (quando aplicável)	☐ Anexado
Inscrição Imobiliária Municipal ou IPTU, no caso de alteração cadastral	☐ Anexado
Cópia do Habite-se	☐ Anexado
Cópia do Projeto Aprovado da Edificação ou indicação do número do processo em que foi concedida a aprovação pela Prefeitura	☐ Anexado
Croqui de localização do imóvel	☐ Anexado



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

Memorial industrial (quando aplicável)	☐ Anexado
Contrato Social ou Alteração Contratual (para pessoa jurídica)	☐ Anexado
Documento que fundamente a necessidade ou o interesse pela atualização cadastral	☐ Anexado
Outros documentos exigidos pela legislação tributária municipal ou lei municipal específica	☐ Anexado
Outros documentos exigidos por leis estaduais ou federais	☐ Anexado

5. ASSINATURA DO DECLARANTE (titular, proprietário, representante legal ou procurador)

Assumo inteira responsabilidade pela exatidão das informações.

Francisco Badaró/MG, __ de _____ de ____.

Nome Completo:

(Assinatura; rubrica requer reconhecimento de firma ou autenticação pelo Departamento)

6. DESPACHO DO DEPARTAMENTO

(Assinatura e matrícula)

1. Contempla as exigências do Código Tributário Municipal (LCM 1.190/2024).
2. Todas as informações declaradas devem ser condizentes com a documentação apresentada, não bastando o simples preenchimento da Ficha Cadastral.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

ANEXO II DECRETO Nº. 84, DE 08 DE OUTUBRO DE 2025

TABELA GERAL DE DOCUMENTOS E DECLARAÇÕES

Para todos os casos de alteração cadastral, é obrigatória a apresentação dos documentos a seguir:

1. Documento oficial de identificação, com foto, do titular;
2. CPF ou CNPJ;
3. Procuração ou autorização (nos casos de alteração a ser feita por terceiros, que não seja o interessado);
4. Guia de IPTU.

Compromisso Particular de Compra e Venda:

1. Contrato particular de promessa de compra e venda ou permuta com firmas reconhecidas por serviço notarial;
2. Escritura Pública de promessa de compra e venda ou permuta;
3. Documentos pessoais de identificação das partes envolvidas no negócio jurídico (cópia e original para autenticação funcional);
4. Matrícula imobiliária ou outro documento que comprove a justa posse.

Cessão de Direitos Hereditários:

1. Contrato particular de cessão de direitos hereditários com firmas reconhecidas em serviço notarial;
2. Escritura pública de cessão de direitos hereditários;
3. Documento contendo a concordância dos outros herdeiros quanto à cessão dos direitos hereditários (nos casos em que não for cedido todo o monte partilhável);
4. Guia de IPTU;
5. Matrícula imobiliária ou outro documento que comprove a justa posse.

Compra e Venda, Permuta, Instituição de Direito Real, Doação ou Dação em Pagamento:

1. Contrato particular do negócio jurídico em questão firmas reconhecidas em serviço notarial;
2. Escritura pública do negócio jurídico;
3. Documentos pessoais de identificação das partes envolvidas no negócio jurídico (cópia e original para autenticação funcional);
4. Matrícula imobiliária ou outro documento que comprove a justa posse.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BADARÓ-MG

Gabinete do Prefeito

Sucessão hereditária:

1. Formal de partilha em processo judicial ou extrajudicial de inventário;
2. Determinação judicial que autorize a transferência do imóvel;
3. Documentos pessoais de identificação das partes envolvidas (cópia e original para autenticação funcional);

Transmissão por Determinação Judicial:

1. Decisão transitada em julgado proferida pelo juízo competente;
2. Documentos pessoais de identificação das partes envolvidas (cópia e original para autenticação funcional);

Troca de Titularidade mediante Contrato de Locação:

1. Contrato de locação contendo cláusula que preveja tal alteração, com reconhecimento das assinaturas por serviço notarial;
2. Autorização mediante declaração do proprietário, dono ou titular, com reconhecimento das assinaturas por serviços notarial, quando o contrato de locação não prever a cláusula referida no item anterior.