LEI Nº 633, de 29 DE DEZEMBRO DE 2003

"Dispõe sobre o Imposto de Transmissão *inter vivos* de Imóveis Urbano e Rural".

Capítulo I – INCIDÊNCIA

Art. 1° - O Imposto sobre Transmissão *inter vivos* de bens imóveis urbano e rural e de direitos reais sobre eles tem como fato gerador:

I – a transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso:
a) de bens imóveis, por natureza ou acessão física;
b) de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia e as servidões;

II – a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

Parágrafo único. O imposto de que trata este artigo refere-se a atos e contratos relativos a imóveis situados no território deste Município.

Art. 2º - Estão compreendidos na incidência do imposto:

I A compra e venda;

II – A dação em pagamento;

III – A permuta;

IV – O mandato em causa própria ou com poderes equivalentes para a transmissão de bem imóvel e respectivo substabelecimento, ressalvado o disposto no art. 32, inciso I, desta Lei;

V – A arrematação, a adjudicação e a remição;

VI – O valor dos imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou na partilha, foram atribuídos a um dos cônjuges separados ou divorciados, ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro, acima da respectiva meação ou quinhão;
VII – O uso, o usufruto;

VIII – A cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

IX – A cessão de direitos decorrente de compromisso de compra e venda;

X – A cessão de direitos à sucessão;

XI – A cessão de benfeitorias e construções em terreno compromissado à venda ou alheio;

XII – Todos os demais atos onerosos translativos de imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis.

Art. 3º - O imposto não incide:

I – No mandato em causa própria ou com poderes equivalentes e seu substabelecimento, quando outorgado para o mandatário receber escritura definitiva do imóvel;

II – Sobre a transmissão de bem imóvel, quando este voltar ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, de retrocessão ou pacto de melhor comprador;

III – Sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital;

IV – Sobre a transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos;

V – Sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

Art. 4º - Não se aplica o disposto nos incisos III a V do artigo anterior, quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil.

§ 1º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo quando mais de 50% (cinqüenta por cento) da receita operacional do adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subseqüentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas no *caput* deste artigo, observado o disposto no parágrafo 2º.

§ 2º - Se o adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior, levando em consideração os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 3º - Não se caracteriza a preponderância da atividade, para fins deste artigo, quando a transmissão de bens ou direitos for feita junto com a transmissão da totalidade do patrimônio do alienante.

Art. 5º - O Executivo regulamentará o recolhimento administrativo da não incidência e da imunidade e a concessão de isenção, nos casos previstos em lei.

Capítulo II – DOS CONTRIBUINTES

Art. 6º - São contribuintes do imposto:

I – os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;

II – os cedentes, nas cessões de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda.

Capítulo III – DO CÁLCULO DO IMPOSTO

Art. 7º - A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direito transmitidos.

§ 1º - Não serão abatidas do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§ 2º - Nas cessões de direitos à aquisição, o valor ainda não pago pelo cedente será deduzido da base de cálculo.

Art. 8º - Em nenhuma hipótese, o imposto será calculado sobre valor inferior ao valor do bem, utilizado, no exercício, para base de cálculo do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana, atualizado monetariamente de acordo com a variação dos índices oficiais, no período compreendido entre 1º de janeiro e a data da ocorrência do ato.

§ 1º - Para os efeitos deste artigo, não serão considerados os descontos eventualmente concedidos sobre o valor fiscal aparado para efeito de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

§ 2º - Na inexistência de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, os atos translativos somente serão celebrados mediante apresentação de certidão dessa circunstância, expedida pela unidade competente.

Art. 9º - O valor mínimo fixado no artigo anterior será reduzido:

I – Na instituição de usufruto e uso, para 1/3 (um terço);

II – Na transmissão de nua propriedade para 2/3 (dois terços);

III – Na transmissão de domínio direto, para 20% (vinte por cento).

Parágrafo único. Consolidada a propriedade plena na pessoa do proprietário, o imposto será calculado sobre o valor do usufruto ou uso.

Art. 10. O imposto será calculado:

I – Nas transmissões compreendidas na seguinte forma:

a) à razão de 0,5% (meio por cento) sobre o valor efetivamente financiado, até o limite 50% (cinqüenta por cento) do imóvel.
b) pela aplicação de alíquotas de 2% (dois por cento), sobre o valor restante.

II – Nas demais transmissões, pela alíquota de 2% (dois por cento).

§ 1º - Na hipótese prevista no inciso I deste artigo, quando o valor da transação for superior ao limite nele fixado, o valor do imposto será determinado pela soma das parcelas estabelecidas nas alíneas "a" e "b".

Capítulo IV – DO PAGAMENTO DO IMPOSTO

Art. 11. O imposto será pago mediante documento próprio de arrecadação, na forma regulamentar.

Parágrafo único. A inexatidão ou omissão de elementos no documento de arrecadação sujeitará o contribuinte e os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos, nos atos em que intervierem, à multa de 100 (cem) UFM, vigente à data da sua verificação.

Art. 12. Ressalvado o disposto nos artigos seguintes, o imposto será pago antes de se efetivar o ato ou contrato sobre o qual incide, se por instrumento público e, no prazo de 10 (dez) dias de sua data, se por instrumento particular.

Art. 13. Na arrematação, adjudicação ou remição o imposto será pago dentro de 15 (quinze) dias desses atos, antes da assinatura da respectiva carta e mesmo que essa não seja extraída.

Parágrafo único. Caso oferecidos embargos, o prazo será de 10 (dez) dias, a contar do trânsito em julgado da sentença que os rejeitar.

Art. 14. Nas transmissões realizadas por termo judicial, em virtude de sentença judicial o imposto será pago dentro de 10 (dez) dias, contados da sentença que houver homologado seu cálculo.

Art. 15. O imposto não pago no vencimento será atualizado monetariamente, de acordo com a variação de índices oficiais, da data em que é devido até a data em que for efetuado o pagamento.

Art. 16. Observado o disposto no artigo anterior, os débitos não pagos nos respectivos vencimentos ficam acrescidos de:

I – Multa equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do imposto devido, quando espontaneamente recolhido pelo contribuinte;

II – Multa equivalente a 50% (cinqüenta por cento) do imposto devido, quando apurado o débito pela fiscalização;

III – Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês. A partir do mês imediato ao do vencimento contando-se como mês completo qualquer fração dele.

§ 1° - Os juros de mora incidirão sobre o valor integral do crédito tributário, assim considerado o principal acrescido de multa de qualquer natureza, atualizado monetariamente.

§ 2° - Quando apurado, pela fiscalização, o recolhimento do imposto feito com atraso, sem a multa moratória será o contribuinte notificado a pagá-la dentro do prazo de 10 (dez) dias, à razão de 30% (trinta por cento) do valor do imposto devido, atualizada monetariamente e acrescida dos juros de mora cabíveis, nos termos do parágrafo 1°.

Art. 17. Comprovada, a qualquer tempo, pela fiscalização, a omissão de dados ou a falsidade das declarações consignadas nas escrituras ou instrumentos particulares de transmissão ou cessão, o imposto ou sua diferença serão exigidos com o acréscimo da multa de 100% (cem por cento), calculada sobre o montante do débito apurado, sem prejuízos dos acréscimos devidos em razão de outras infrações eventualmente praticadas.

§ 1° - Pela infração prevista no *caput* deste artigo respondem solidariamente com o contribuinte, o alienante ou cessionário.

§ 2° - Nos casos de omissão de dados ou de documentos demonstrativos das situações previstas no artigo 5°, além das pessoas referidas no parágrafo anterior, respondem solidariamente com o contribuinte, os notários e os oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos.

Art. 18. O débito vencido será encaminhado para cobrança, com inscrição na Dívida Ativa.

Parágrafo único. Inscrita ou ajuizada a dívida serão devidos, também, custa, honorários e demais despesas, na forma da legislação vigente.

Capítulo V – DAS OBRIGAÇÕES DOS NOTÁRIOS E OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS E SEUS PREPOSTOS

Art. 19. Não serão lavrados, registrados, inscritos ou averbados pelos notários, oficias de Registro de Imóveis ou seus prepostos, os atos e termos relacionados à transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, sem a prova do pagamento do imposto ou do reconhecimento administrativo da não incidência, da imunidade ou da concessão de isenção.

Art. 20. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos ficam obrigados:

I – A facultar, aos encarregados da fiscalização, o exame em cartório dos livros, autos e papéis que interessem à arrecadação do imposto;

II – A fornecer aos encarregados da fiscalização, quando solicitada, certidão dos atos lavrados ou registrados, concernente a imóveis ou direito a eles relativo;

III – A fornecer, na forma regulamentar, dados relativos às guias de recolhimento.

Art. 21. Os notários, oficiais de Registros de Imóveis ou seus prepostos, que infringirem o disposto nos artigos 10 e 20 desta Lei, ficam sujeitos à multa de 100 (cem) UFM, por item descumprido.

Parágrafo único. A multa prevista neste artigo terá como base o valor da UFM, vigente à data da emissão do Auto de Multa.

Capítulo VI – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 22. Se devolvido por haver sigo julgado indevido ou a maior o seu recolhimento, o valor do imposto será atualizado monetariamente, de acordo com a variação dos índices oficiais ocorridas no período compreendido entre a data do recolhimento e o mês em que ocorrer a restituição, observado o disposto no parágrafo único.

Parágrafo único. A atualização monetária cessará 30 (trinta) dias após a regular notificação do interessado para receber a importância a ser devolvida.

Art. 23. Em caso de incorreção do lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, utilizado para efeito de piso, na forma do art. 8º desta Lei, o Fisco Municipal poderá rever, de ofício, os valores recolhidos a título do Imposto de Transmissão.

Art. 24. Sempre que sejam omissos ou não mereçam fé os esclarecimentos, as declarações, os documentos ou os recolhimentos prestados, expedidos ou efetuados, pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado, o órgão fazendário municipal competente, mediante processo regular, arbitrará o valor referido no art. 7º, na forma e condições regulamentares.

Parágrafo único. Não concordando com o valor arbitrado, o contribuinte poderá oferecer avaliação contraditória, na forma, condições e prazos regulamentares.

Art. 25. Não serão efetuados lançamentos complementares nem serão emitidas notificações para pagamento de multas moratórias ou quaisquer acréscimos, quando resultarem em

quantias inferiores a 20% (vinte por cento) da Unidade do Valor Fiscal do Município de Espera Feliz – UFM, vigente na data de sua apuração.

Art. 26. O procedimento tributário relativo ao imposto de que trata esta Lei será disciplinado em regulamento.

Art. 27. A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 01 de janeiro de 2004, revogadas as disposições em contrário.

Espera Feliz, MG., 29 de dezembro de 2003.

TARCÍSIO MARIA DE LACERDA
Prefeito Municipal

TABELAS PARA APURAÇÃO DE VALORES VENAIS PARA CÁLCULO DE ITBI DE IMÓVEIS RURAIS

Os Valores Venais dos imóveis rurais serão apurados somando os resultados das multiplicações das Tabelas I, II e III.

TABELA I

TABELA PARA APURAÇÃO DE VALORES VENAIS DE TERRENOS RURAIS
-VALOR EM REAL POR HEQUITARE-

DISTÂNCIA DA SEDE	APROVEITAMENTO			
	CULTURA	PASTAGEM	SEM CULTURA	CARRASCAL
ATÉ 5 KM	3.500,00	3.000,00	2.000,00	1.500,00
5 À 10 KM	2.800,00	2.500,00	1.700,00	1.300,00
+ DE 10 KM	2.200,00	2.000,00	1.300,00	1.000,00

TABELA II

TABELA PARA APURAÇÃO DE VALORES VENAIS DE EDIFICAÇÕES E CONSTRUÇÕES RURAIS

CASAS	Aplicar 50% do valor do Grupo 10 da Tabela de Grupos de Logradouros, mais a tabela de Fatores de Correções de Edificações.
OUTRAS CONSTRUÇÕES	Avaliar consideranão custo, estado de conservação, área e outros itens que possam contribuir para a valorização ou desvalorização da construção.

TABELA III

TABELA PARA AVALIAÇÃO DE CULTURAS AGRÍCOLAS PERMANENTES EM ÁREA RURAL

	VALOR EM REAL POR PÉ
CAFÉ EM PRODUÇÃO	**1,20**
CAFÉ EM FORMAÇÃO	**0,60**