

Lei Nº 450 de 04 de fevereiro de 1989

Institui o Imposto sobre a transmissão de Bens Imóveis e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de São José de Itipubana.
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - fica instituído, o Imposto sobre transmissão de bens imóveis, tendo como fato gerador os atos onerosos inter vivos de que resulte:

I - a transmissão a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física, conforme definidos na lei civil;

II - a transmissão a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II, deste artigo.

Art. 2º - A incidência do imposto alcança os seguintes atos realizados sobre imóveis ou direitos reais sobre eles:

I - compra e venda, pura ou condicional,
e os atos a ela equivalentes;

II - doação em pagamento;

III - permuta;

IV - arrematação ou adjudicação em leilão,
hastá pública ou privada;

V - incorporação ao patrimônio de pessoa
jurídica, ressalvado o disposto nesta lei;

VI - transferência do patrimônio de pessoa
jurídica para o de qualquer de seus sócios, acio-
nistas ou seus respectivos sucessores;

VII - formas ou repossesões decorrentes:

a) em partilhas efetuadas em virtude de
dissolução de sociedade conjugal ou de morte,
quando o cônjuge ou herdeiros receber, em imóveis
situados no Município, quota-parte cujo valor se-
ja maior do que a parcela que lhe caberia na to-
talidade do patrimônio;

b) nas divisões decorrentes de extinção de
condomínio de imóvel, quando qualquer dos condômi-
nos receber quota-parte cujo valor seja maior que
a de sua quota-parte ideal;

VIII - mandato em causa própria e
seus subestabelecimentos, quando o instrumento con-
tiver os requisitos essenciais à alienação;

IX - instituição de fideicomisso, enfi-
teuse, superfiteuse, concessão do direito real de uso
e constituição de penha sobre imóvel;

X - cessão de qualquer dos direitos cons-

tantes no inciso anterior, inclusive o usufruto, bem como o do direito ao usufruto;

XI - cessão de direitos, do arrematante ou adjudicante, depois assinado o ato respectivo;

XII - cessão de promessa de compra e venda ou de promessa de cessão;

XIII - cessão física, quando ocorrer pagamento de indenização;

XIV - cessão de direitos sobre a permuta de bens imóveis;

XV - qualquer ato judicial ou extrajudicial, independentemente, não especifica nesta Lei, que importe ou de que decorra transmissão onerosa de bens imóveis por natureza ou cessão física, ou de direitos reais sobre eles, bem como a cessão de direitos relativos a tais atos;

XVI - remissão de dívida, quando dela decorra a transferência do imóvel.

§ 1º - Constituem-se em fatos geradores independentes, sendo devido o imposto:

continuação da Lei

independentes, sendo devido o imposto:

- I - exercício pelo vendedor do direito de probação;
- II - o preço de melhor comprador;
- III - a retrocessão;
- IV - a retrovenha;

§ 2º - Equiparam-se à compra a venda para os efeitos desta lei:

- I - a permuta de bens imóveis ou de direitos a eles relativos e a cessão de tais direitos por bens e direitos de outra natureza;
- II - a transação, onde seja reconhecido direito de que decorra a transmissão de imóvel ou de direitos a eles relativos;

Art. 3º - O imposto não incide quando:

I - o adquirente for a União, os Estados, o Distrito Federal, Territórios federais, os Municípios e suas autarquias e fundações;

II - O adquirente for partido político, templo de qualquer culto, instituição de educação e assistência social, para o cumprimento de suas finalidades sociais ou delas decorrentes;

III - ocorra incorporação do patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

IV - em alienação decorrente de fusão, cisão, incorporação de pessoa jurídica.

§ 1º - O disposto nos incisos III e IV não se aplica quando a pessoa jurídica tenha como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, a locação de imóveis ou o arrendamento mercantil.

§ 2º - Considera-se caracterizada a preponderância quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas no art. 2º.

§ 3º - Se se tratar de início de atividade, a preponderância será apurada apenas nos 2 (dois) anos posteriores à aquisição.

§ 4º - Verificada a preponderância, torna-se devido o imposto nos termos da lei vigente à data da aquisição, incidindo sobre o valor dos bens ou direitos nessa data, devidamente atualizados.

§ 5º - As instituições de educação e assistência social deverão observar os seguintes requisitos:

I - não distribuir qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas e título de lucro ou participação nos resultados;

II - aplicar integralmente no país os seus recursos na manutenção e desenvolvimento de seus objetivos sociais;

III - manter escrituração de suas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar a sua exatidão.

Art. 4º - São isentas do imposto:

I - a extinção do usúfruto, quando o seu instituidor tenha permanência como sub-proprietário;

II - a transmissão de bens do cônjuge decorrente de comunhão em virtude do regime de bens adotado no casamento;

III - a indenização de benfeitorias pelo proprietário do locatário, nos termos da lei civil;

IV - a transmissão de gleba rural não excedente a 05 (cinco) hectares, destinada exclusivamente a residência e exploração pelo proprietário e sua família, quando não possua outro imóvel no município;

V - a transmissão decorrente de planos de habitação para população de baixa renda, conforme definidos em regulamento, desde que patrocinados ou executados por órgãos públicos;

VI - a transmissão que resulta no recolhimento de tributo inferior a 01 (uma) Unidade Fiscal de Referência;

Art. 5º - O imposto não incidirá sobre as alienações decorrentes de atos de desapropriação;

Art. 6º - O imposto é devido pelo adquirente ou cessionário, sendo solidariamente responsáveis pelo seu pagamento o transmitente ou cederente.

Art. 7º - A base de cálculo do imposto é

o valor venal do bem ou direito, no momento da transmissão ou cessar, conforme estimativa fiscal aceita pelo contribuinte.

§ 1º - Não concordando o contribuinte proceder-se-à a avaliação contábil, precedida de termo em que a autoridade fiscal e o contribuinte indicarem os valores que se atribuem ao bem ou direito e seus respectivos peritos e suplentes, aos quais incumbirá a escolha de um desempateador, para a hipótese de laudes discordantes.

§ 2º - Os peritos ou seus suplentes deverão apresentar laudo conjunto no prazo de 5 (cinco) dias. Havendo discordância, apresentarão laudos separados que serão submetidos no mesmo prazo ao desempateador, que apresentará sua avaliação. Em ambos os casos, o resultado obriga as partes, salvo se:

a) ocorrer vício insanável no procedimento;

b) Houver flagrante desacordo entre o valor atribuído e os adotados em transmissão de bens na mesma categoria e espécie realizados nos 90 (noventa) dias anteriores à avaliação.

§ 3º - Ocorrendo a hipótese de ser maior o valor do negócio que a estimativa fiscal a base de cálculo do imposto será o maior valor.

§ 4º - Adotar-se-ão as seguintes bases de cálculo:

a) na arrematação judicial ou administrativa, prazos, leilão, arrematação, remissão o valor da avaliação judicial ou administrativa,

conforme o caso, ou o preço efetivamente pago, se este for maior;

b) na cessão de direito, a sucessão aberta, ou de direito e ação sobre espólio - o valor real dos bens imóveis ou, a apuração na avaliação em inventário ou arrolamento, se já efetuada na época de cessão, obrigando o cessionário ao recolhimento da diferença entre o imposto pago e o que resultar da avaliação judicial posterior;

c) na doação em pagamento - o valor real dos imóveis dados para saldar o débito, não importando o montante deste;

d) - nas permutas - o valor real dos bens ou direitos permutados;

e) - na transmissão do domínio útil - o valor real do imóvel arrendado;

f) - na instituição de usufruto - o valor real da propriedade plena, na proporção de $\frac{4}{5}$ (quatro quintos) para o usufrutuário e de $\frac{1}{5}$ (um quinto) para o nu-proprietário; na sua extinção esse mesmo valor, na proporção de $\frac{4}{5}$ (quatro quintos) para o nu-proprietário;

g) - na cessão do exercício de usufruto - o critério estabelecido na letra f;

h) nas tomadas e reposições - o valor da fração ideal sobre o imóvel ou direito real;

i) na instituição de fidejussão - o valor do negócio jurídico ou 70% (setenta por cento) do valor real do bem ou direito transmitido, se maior;

j) - nas penhas constituídas sobre o imóvel - o valor do negócio 30% (trinta por cento) do valor do bem imóvel, se maior;

l) na concessão de direito real de uso - o valor do negócio jurídico ou 40% (quarenta por cento) do valor venal do bem, se maior;

m) na cessão física - o valor de indenização ou o valor da fração ou acréscimo transmitido, se maior.

Art. 8º - O imposto será cobrado pela alíquota de 2% (dois por cento) incidente sobre a base de cálculo, salvo nas transmissões compreendidas no sistema financeiro de habitação, quando, sobre a parcela financeira, será calculada alíquota 0,5% (cinco décimos por cento).

Art. 9º - O imposto será recolhido por guias:

I - do Tabelião nas transmissões em virtude de escritura ou procuração em causa própria, antes de sua lavatura, quando lavrada no Município;

II - do Oficial de Registro de Imóveis, quando de apresentação do título para registro lavrado fora do Território do Município, antes do registro;

III - do Escrivão do feito:

a) na interposição de recursos, petição e atos equivalentes, processados em juízo, até 30 (trinta) dias após decisão definitiva;

b) nos demais casos decorrendo da transmissão de sentença, até 30 (trinta) dias após seu trânsito em julgado;

IV - do Chefe da Repartição ou Serviço nas transmissões decorrentes de título expe-

dado por autoridade administrativa, antes de sua celebração ou assinatura

Art. 10º - O imposto, salvo o disposto no artigo anterior, deverá ser pago até o prazo máximo de 15 (quinze) dias da celebração ou ocorrência do fato gerador.

Art. 11º - A guia de recolhimento terá validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do seu pagamento.

Art. 12º - Na promessa ou compromisso de compra e venda, fica, livre ao contribuinte efetuar o recolhimento antecipado, desde que no prazo para o pagamento do preço. Nesse caso, o base de cálculo será o valor real do imóvel na data da antecipação, e operando o contribuinte o pagamento de eventual diferença sobre o acréscimo de valor quando da lavatura da escritura definitiva. A apuração de valor inferior ao recolhimento nesse momento não gera direito a restituição.

Art. 13º - O imposto somente será restituído:

I - quando nebulada a transmissão em sentença judicial com trânsito em julgado;

II - na rescisão de contrato ou desfazimento de arrematação com fundamento no art. 1136, do Código Civil.

Art. 14º - O contribuinte é obrigado a

apresentar à Prefeitura os documentos e informações necessários ao lançamento do imposto, na forma do regulamento.

Art. 15º - Os tabelhões e escrevães recusarão lavrar instrumentos de alienação, inclusive termos judiciais, e os oficiais de registro recusarão títulos sem a prova do pagamento do imposto.

Art. 16º - No caso do art. 9º, I, a guia será transcrita no respectivo instrumento.

Art. 17º - O proprietário de bem imóvel ou de direito sujeito à incidência do imposto de que trata esta Lei é obrigado a apresentar seu título à repartição competente da Secretaria Municipal de Finanças, no prazo de 90 (noventa) dias de sua celebração ou expedição.

Art. 18º - A inobservância do disposto no artigo anterior acarretará a imposição de multa correspondente a 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto.

Art. 19º - O não pagamento do imposto, nos prazos previstos nesta Lei sujeita o infrator ao pagamento de multa correspondente 100% (cem por cento) do valor do imposto devido. Igual penalidade será aplicada ao funcionário administrativo ou escrivão tabelião ou oficial de registro que deixar de cumprir o disposto no artigo 9º.

Art. 20º - A omissão ou inexecução

fraudulenta de declaração relativa a elementos que possam influir na apuração do imposto sujeitará o contribuinte à multa correspondente a 200% (duzentos por cento) do valor do imposto que seria devido. Igual pena será aplicada a qualquer pessoa que intervier ou colabore para a prática do ato.

Art. 21º - As disposições do Código Tributário do Município aplicam-se subsidiariamente ao imposto de que trata esta Lei.

Art. 22º - O Chefe do Executivo expedirá regulamento no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 23º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, sendo exigível o imposto de que cuida a partir de 1º de março de 1989.

Prefeitura Municipal de São José de Mipibu,
em 04 de Fevereiro de 1989.

(aa) Janilson Ferreira - Prefeito

(ae) Maria Rita de Cássia A. Ferreira - Secretária