



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE SANTO DE MINAS

Rua Cel. Francisco Paulino da Costa, 205 – CEP 37958-000 – Fone(0XX35) 3591-1555 – Fax 3591-1531

Estado de Minas Gerais – CGC 18.241.372/0001-75

Lei nº 895

“Institui o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por ato oneroso” intervivos “.

A Câmara Municipal de Monte Santo de Minas, aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

(Art.1º) Passa a integrar o Sistema Tributário Municipal o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis “inter-Vivos”, ora instituído – ITBI.

Capítulo I Da Incidência

(Art.2º) O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis “Inter-Vivos”, tem como fato gerador a transmissão Inter-Vivos por ato oneroso, de bens imóveis situados no território do município, e direitos reais sobre esses imóveis, bem como a cessão de direitos relativos a sua aquisição.

Parágrafo Único – Para efeito de incidência do imposto considera-se:

- I- Transmissão onerosa àquela feita a qualquer título, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física como definidos na lei civil.
- II- Transmissão feita a qualquer título de direitos reais sobre imóveis exceto os direitos reais de garantia e de servidões.
- III- Cessão de direitos, aqueles relativos à aquisição dos bens referidos nos incisos anteriores.

(Art.3º) A Incidência do imposto aliaça as seguintes mutações patrimoniais:

- I- Compra e venda pura e condicional;
- II- Dação em pagamento
- III- Arrematação

- IV- Adjudicação quando não decorrente de sucessão hereditária;
- V- Partilha Inter-Vivos prevista no art. 1776 do Código Civil;
- VI- Desistência ou renúncia de herança ou legado com determinação do beneficiário;
- VII- Mandato em causa própria, seus substabelecimentos quando estes configurarem transação e o instrumento contenha os registros essenciais a compra e venda;
- VIII- Instituição do usufruto convencional sobre bens imóveis;
- IX- Tornas ou reposições que decorram nas partilhas em virtude de falecimento ou separação judicial, qualquer interessado receber, dos imóveis situados no município quota parte cujo valor seja maior do que o valor da quota, parte que lhe é devida da totalidade dos bens imóveis, incidindo sobre a diferença;
- X- Tornas ou reposições que ocorram nas partilhas para extinção de condomínio de imóveis, quando for recebida por qualquer condomínio quota parte material cujo valor seja maior do que o valor da sua quota ideal incidindo sobre a diferença;
- XI- Permuta de bens imóveis a eles relativos;
- XII- Qualquer outros atos e contratos translativos da propriedade de bens imóveis Inter-Vivos sujeitos à transcrição na forma da lei, excetuando-se as doações e as transmissões por causa de morte nos termos do art.5º desta lei.

Art.4º O imposto é devido quando o imóvel transmitido, ou sobre o qual versarem os direitos transmitidos ou cedidos, e seja situado em território do município mesmo que a mutação patrimonial decorra de contrato celebrado fora dele.

Capítulo II Da Não Incidência

(Art.5º) O imposto não incide sobre:

I- A transmissão "Causa Mortis" e doação de quaisquer bens ou direitos;

II- A transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

III- A transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

IV- A transmissão de bens ou direitos quando constar como adquirente a União, Estados, Municípios e demais pessoas de Direito Público Interno, partidos políticos inclusive suas fundações, das entidades sindicais dos trabalhadores, templos de qualquer culto, instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, observando o disposto no § 6º deste artigo;

V- A reserva ou a extinção de usufruto, uso ou habilitação;

§1º- O disposto nos incisos II e III não se aplica quando a pessoa jurídica neles referida tiver como atividade preponderante à venda ou locação de imóveis ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição;

§2º- Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo anterior quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos dois anos anteriores e nos dois anos subsequentes à aquisição, decorrer de vendas, locação ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

§3º- Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de dois anos antes dela, apurar-se a preponderância referida, no parágrafo anterior, levando-se em conta os três primeiros anos seguinte à data da aquisição.

§4º- Quando a atividade preponderante, referida no §2 deste artigo, estiver evidenciada no instrumento constitutivo da pessoa jurídica adquirente, o imposto será exigido no ato da aquisição, sem prejuízo de direito à restituição que vier a ser legitimado com aplicação do disposto nos §§ 2º ou 3º.

§5º- Ressalvada a hipótese do parágrafo anterior e verificada a preponderância referida nos §§ 2º e 3º deste artigo, torna-se devido o imposto nos termos da lei vigente à data da aquisição e sobre o valor atualizado dos bens ou direitos.

§6º- Para efeito do disposto no artigo, as instituições de educação e de assistência social deverão observar os seguintes requisitos:

I-Não distribuírem qualquer parcela de seu

Patrimônio ou de suas rendas, a título de lucro ou participação no seu resultado;

II-Aplicarem integralmente, no País seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos objetivos constitucionais;

IV- Manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua perfeita exatidão.

Capítulo III

Das Isenções

(Art.6º) Fica isenta do imposto a aquisição do imóvel quando vinculada a programas habitacionais de promoção social ou desenvolvimento comunitário de âmbito federal, estadual ou municipal, destinados a pessoas de baixa renda, com a participação ou a assistência de entidades ou órgãos criados pelo Poder Público.

Capítulo IV

Das Alíquotas

(Art.7º) As alíquotas do imposto são:

I-Nas transmissões e cessões por intermédio do Sistema Financeiro de Habilitação;

A) 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor efetivamente financiado;

b) 2% (dois por cento) sobre o valor restante;

II-Nas demais transmissões e cessões a título oneroso, 2% (dois por cento).

Capítulo V

Da Base de Cálculo

(Art.8º) a base de cálculo do imposto é o valor dos bens no momento de transmissão ou cessão dos direitos a eles relativos.

§1º- O valor da venda será apurado, mediante pauta elaborada por uma Comissão nomeada pelo Poder Executivo, composta de um Vereador, um representante da Prefeitura Municipal e um cidadão proprietário residente no município e submetida à aprovação da Câmara municipal.

§2º- Não concordando com o valor estimado, poderá o contribuinte requerer a avaliação fiscal, instruindo o pedido com documentação que fundamente sua discordância;

§3º- O valor estabelecido na forma deste artigo prevalecerá pelo prazo de 90 (noventa) dias findo o qual, sem o pagamento do imposto, ficará sem efeito o lançamento ou avaliação.

§4º- Na avaliação serão considerados, dentre outros, os seguintes elementos, quando ao imóvel:

- I- Foneamento Urbano;
- II- Características da região;
- III- Características do Terreno;
- IV- Características da Construção;
- V- Valores aferidos no mercado imobiliário;
- VI- Outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

(Art.9º) Nos casos a seguir especificados, a base de cálculo será:

- I- Na arrematação ou leilão, o preço pago;
- II- Na adjudicação, o valor estabelecido pela avaliação judicial ou administrativa;

- III- Nas dações em pagamento, o valor dos bens imóveis dados para solver o débito;
- IV- Nas permutas, o valor de cada imóvel ou direito permutado;
- V- Na transmissão do domínio útil, um terço ($1/3$) do valor venal do imóvel;
- VI- Na transmissão do domínio direto, dois terços ($2/3$) do valor venal do imóvel;
- VII- Na instituição do direito real de usufruto, uso ou habitação, a favor de terceiro, bem como na sua transferência, por alienação, ao nu-proprietário, um terço ($1/3$) do valor venal do imóvel;
- VIII- Na transmissão da nua propriedade, dois terços ($2/3$) do valor venal do imóvel;
- IX- Nas tornas ou reposições, verificadas em partilhas ou divisões, o valor da parte excedente da meação ou do quinhão ou da parte ideal consistente em imóveis;
- X- Na cessão de direitos, o valor venal do imóvel;
- XI- Nas transmissões de direitos e ação à Herança ou legado, o valor venal do bem ou quinhão transferido, que se refira ao imóvel situado no município.
- XII- Em qualquer outra transmissão ou cessão do imóvel ou do direito real, não especificada nos incisos anteriores, valor do bem.

Parágrafo Único – Para efeito deste artigo, será considerado o valor do bem ou direito, à época da avaliação judicial ou administrativas.

Capítulo VI Dos Contribuintes

Art. 10 Contribuinte do imposto é:

- I- O cessionário ou adquirente dos bens ou direitos cedidos ou transmitidos;
- II- Na permuta, cada um dos permuteantes.

Parágrafo Único - Nas transmissões ou cessões que se efetuarem com recolhimento insuficiente ou sem recolhimento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis por este pagamento o transmitente, o cedente, o inventariante e o titular da serventia da justiça em razão do seu ofício, conforme o caso.

Capítulo VII

Da forma, do Local, dos Prazos.

Art. 11 Nas transmissões ou cessões, por ato entre vivos, o contribuinte, o escrivão de notas ou tabelião, antes da lavratura da escritura ou do instrumento, conforme o caso emitirá guia com a descrição completa do imóvel, suas características. Localização, área do terreno, tipo de construção, benfeitorias e outros elementos que possibilitem a estimativa de seu valor venal pelo fisco.

Art. 12 O pagamento do imposto será feito no município da situação do imóvel.

Art. 13 O ITBI "INTERVIVOS" será recolhido mediante guia de arrecadação usada pela repartição fazendária.

Art.(14) A repartição fazendária anotarà, nas guias de arrecadação relativas ao recolhimento do ITBI "INTERVIVOS", a data da ocorrência do fato gerador do imposto.

Dos Prazos de Pagamento

Art.(15) O pagamento do imposto e de direitos a eles relativos , por ato entre vivos, realizar-se-á:

- I- Nas transmissões ou cessões, por escritura pública, antes sua lavratura;
- II- Nas transmissões ou cessões por meio de procuração em causa própria ou documento que lhe seja assemelhado, antes de lavrado o respectivo instrumento;
- III- Nas transmissões em virtude de qualquer sentença judicial dentro de 30 (trinta) dias do trânsito em julgado da sentença;
- IV- Na arrematação, adjudicação remição, até 30(trinta) dias após o ato ou trânsito

- em julgado da sentença, mediante documento de arrecadação expedido pelo escrivão do feito;
- V- Nas aquisições por escrituras lavradas fora do município, dentro de 30 dias, após ato, vencendo-se, no entanto, o prazo à data de qualquer anotação, inscrição ou transmissão feita no município e referentes aos citados documentos;
 - VI- Nas tornas ou reposições em que sejam interessados incapazes, dentro de 30 dias, contados da data da intimação do despacho que as autoriza;

Capítulo VIII Da Restrição

Art.(16) O imposto recolhido será devolvido, no todo ou em parte, quando:

- I- Não se completar o ato ou contrato sobre que se tiver pago, depois de requerido com provas bastantes e suficientes;
- II- For declarada, por decisão judicial transitada em julgado, a nulidade do ato ou contrato, pelo qual tiver sido pago;
- III- For posteriormente reconhecido a não incidência ou direito a isenção;

§2º- Para fins de restituição, a importância indevida da moeda, sendo coeficientes fixados para correção do débito fiscal, com base na tabela em vigor na data de sua efetivação.

Capítulo IX Da Fiscalização

Art.(17) Os escrivães, tabeliães, oficiais de notas, de registro de imóveis e de registro de títulos e documentos e quaisquer outros serventuários da justiça

não poderão praticar quaisquer atos que importem transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, bem como cessões, sem que os interessados apresentem comprovantes original do pagamento do imposto, o qual será transcrito em seu inteiro teor no instrumento respectivo.

Art.(18) Os serventuários referidos no artigo anterior ficam obrigados a facilitar a fiscalização da Fazenda Municipal, para exame em cartório, dos livros , registros, e outros documentos w a lhe fornecer, gratuitamente, quando solicitados, certidões de atos que forem lavrados, transcritos, averbados ou inseridos e concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos.

Art.(19) As penalidades constantes deste Capítulo serão aplicadas sem prejuízo do processo criminal ou administrativo cabível.

Parágrafo Único- O serventuário ou funcionário que não observar os dispositivos legais e regulamentares relativos ao imposto, concorrendo, de qualquer modo para o seu não pagamento, ficará sujeito às mesmas penalidades estabelecidas para os contribuintes devendo ser notificada da multa pecuniária.

Art.(20) No inventário, o representante da Fazenda Pública Municipal, é obrigado, sob pena de responsabilidade funcional, a fiscalizar as avaliações, impugnando-as sempre que forem inferiores ao valor real.

Capítulo X Das Penalidades

Art.(21) No arrolamento, qualquer interessado pode requerer que o representante da Fazenda Pública Municipal se pronuncie sobre o valor atribuído aos imóveis dos quais decorreram as tornas ou reposições.

Art.(22) O recolhimento do imposto, após o vencimento se sujeita à incidência de:

- 1- da obra, perante o órgão competente do ministério da Previdência Social.

I- Juros de 1%(um por cento) ao mês ou fração, contados da datado vencimento;

II- Correção, nos termos da legislação federal específica;

III- Multa moratória;

1) Em se tratando de recolhimento espontâneo:

De 5% do valor corrigido do imposto, se recolhido dentro do prazo de 30 dias, contados da data do vencimento;

De 15% do valor corrigido do imposto, se recolhido após 30 dias, contados da data do vencimento.

2) Havendo ação fiscal, de 50% do valor Corrigido do imposto, com redução para 20% se recolhido dentro de trinta dias, contados da data de notificação débito.

Art.(23) A pessoa física ou jurídica que não cumprir obrigações acessórias previstas nesta lei sujeitar-se-ão as seguintes penalidades:

I- Multa no valor de 2(duas)UFP-PM;

A) Por deixar de apresentar demonstrativo de inexistência de preponderância de atividades nos termos do art. 5º e seus parágrafos;

B) Por deixar de apresentar declaração a cerca dos bens transmitidos ou cedidos;

II- Multa no valor de 5 (cinco) UFP-PM

a) Por deixar de prestar informações quando solicitadas pelo fisco;

b) Por embaraçar ou impedir a ação do fisco;

c) Por deixar de exhibir livros, documentos e outros elementos, quando solicitados pelo fisco;

d) Por fornecer ou apresentar ao fisco informações, declarações ou documentos inexatos ou inverídicos.

Art.24) Nas transações em que figurem como adquirente, ou cessionário, pessoas imunes ou isentas, ou em casos de não incidência, a comprovação do pagamento do

imposto será substituída por declaração, expedida pela autoridade fiscal, municipal.

Art.25) no caso de reclamação contra exigência de Imposto, e de aplicação de penalidade, é competente para decidir a controvérsia, em definitivo, o chefe do órgão fazendário da Prefeitura.

Capítulo XI Disposições Especiais

Art.26) Na aquisição de terreno ou fração ideal de terreno, bem como na cessão dos respectivos direitos cumulados com contrato de construção, por empreitada de mão de obra e materiais, deverá ser comprovada a preexistência do respectivo contrato, sob pena de ser exigido o imposto sobre o imóvel, incluída a construção e/ou benfeitoria no estado em que se encontrar por ocasião do ato translativo da propriedade.

§ 1º- O promissário comprador do lote de terreno, que construir no imóvel antes de receber a escrita definitiva, ficará sujeito ao pagamento do imposto sobre o valor da construção e ou benfeitoria, salvo se comprovar que as obras referidas foram feitas após contrato de compra e venda, mediante exibição dos seguintes documentos:

- 2- Alvará de licença para construção;
- 3- Contrato de empreitada de mão de obra;
- 4- Notas fiscais do material adquirido para construção;
- 5- Certidão de regularidade de situação

§2º- A critério do Representante da Fazenda Municipal, a falta de qualquer documento citado no "caput" do artigo ou parágrafo anterior, poderá ser suprido por outros que façam prova equivalente.

Disposição Final

Art.27) O ITBI " INTER-VIVOS" será cobrado a partir de 30 (trinta) dias após a publicação desta lei, e integrará o sistema Tributário Nacional quando entrará em vigor a partir de 1º de março de 1989.

Art.28) Esta lei entra em vigor na de sua publicação.

Monte Santo de Minas, 28 de fevereiro de 1989.

Sebastião de Castro Teixeira
Prefeito Municipal

Manoel Soares de Moraes
Secretário Municipal