

LEI Nº 495 DE 01 DE DEZEMBRO DE 1988

"Institui o imposto sobre a
Transmissão de bens imóveis e
dá outras providências."

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DE MERITI,
seus representantes legais, aprova e eu sanciono a seguinte

L E I:

CAPÍTULO I

DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

SEÇÃO I

DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA

- 1ª - Fica instituído o imposto sobre transmissão de bens imóveis, mediante ato oneroso "inter-vivos", que tem como fato gerador:
 - I - a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, conforme definido no Código 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 anteriores.
- 2ª - A incidência do imposto alcança as seguintes mutações patrimoniais:
 - I - compra e venda pura ou condicional e atos equivalentes;
 - II - dação em pagamento;
 - III - permuta;
 - IV - arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça;
 - V - incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica ressalva dos os casos previsto nos incisos III e IV do art. 3ª;

SEGUE...

- transferência do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;
- I - tornas ou reposições que ocorram;
 - a) nas partilhas efetuadas em virtude de dissolução da sociedade conjugal ou morte quando o cônjuge ou herdeiros receber, dos imóveis situados no Município, quota-parte cujo valor seja maior do que o da parcela que lhe caberia na totalidade desses imóveis;
 - b) nas divisões para extinção de condomínio de imóvel, quando for recebida por qualquer condômino quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal.
- II - mandato em causa própria e seus subestalecimento, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda;
- IX - instituição fideicomisso;
- X - enfiteuse e subenfiteuse;
- XI - rendas expressamente constituídas sobre imóvel;
- III - concessão real de uso;
- II - cessão de direitos de usufruto;
- IV - cessão de direitos ao usucapião;
- XV - cessão de direitos do arrematante ou adjudicante, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;
- XVI - cessão de promessa de venda ou cessão de promessa de cessão;
- VII - a cessão física quando houver pagamento de indenização;
- III - cessão de direitos sobre permuta de bens imóveis;
- XIX - qualquer ato judicial ou extrajudicial "inter-vivos" não especificado neste artigo que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física, ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;
- X - cessão de direitos relativos aos atos mencionados no inciso anterior
- 1º - Será devido imposto:
- I - quando o vendedor exercer o direito de prelação

SEQUE...

- II - no pacto de melhor comprador;
 - III - na retrocessão;
 - IV - na retrovenda.
- § 2º - Equiparar-se ao contrato de compra e venda?; para
- I - a permuta de bens imóveis por bens e direitos de outra natureza;
 - II - a permuta de bens imóveis por outros quaisquer bens situados fora do território do Município;
 - III - a transação em que seja reconhecido direito que implique transmissão de imóvel ou de direitos a ele relativos

SEÇÃO II

DAS IMUNIDADES E DA NÃO INCIDÊNCIA

- Art. 3º - O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos quando:
- I - o adquirente for a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e respectivos autarquias e Fundações;
 - II - o adquirente for partido político, templo de qualquer culto, instituição de educação e assistência social, para atendimento de suas finalidades essenciais ou delas decorrentes;
 - III - efetuada para a sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;
 - IV - decorrentes de fusão, incorporação ou extinção de pessoa jurídica.
- § 1º - O disposto nos incisos III e IV deste artigo não aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.
- § 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 2 (dois) anos seguintes à aquisição decorrer de vendas, administração ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.
- § 3º - Verificada a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores torna-se devido o imposto nos termos da Lei vigente à data da aquisição.

e sobre o valor atualizado do imóvel ou dos direitos sobre eles.

§ 4º - As instituições de educação e assistência social deverão observar ainda os seguintes requisitos:

- I - não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas a título de lucro ou participação no resultado;
- II - aplicarem integralmente no país ou seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos seus objetivos sociais;
- III - manterem escrituração de suas perspectivas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar perfeita exatidão.

SEÇÃO III

DAS ISENÇÕES

Art. 4º - São isentas de imposto:

- I - a extinção do usufruto, quando o seu instituidor tenha continuado dono da sua propriedade;
- II - a transmissão dos bens ao cônjuge, em virtude de comunicação decorrente do regime de bens do casamento;
- III - a transmissão em que o alienante seja o Poder Público;
- IV - a indenização de benfeitorias pelo proprietário ao locatário, consideradas aquelas de acordo com a Lei civil;
- V - a transmissão de gleba rural de área não excedente a vinte e cinco hectares, que se destine ao cultivo pelo proprietário e sua família não possuindo este outro imóvel no Município;
- VI - a transmissão decorrente de investitura;
- VII - a transmissão decorrente da execução de planos de habitação para população de baixa renda, patrocinado ou executado por órgãos públicos ou seus agentes;
- VIII - a transmissão cujo valor seja inferior aunidades fiscais vigentes no Município;
- IX - as transferências de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

SEÇÃO ...

SEÇÃO IV

DO CONTRIBUINTE E DO RESPONSÁVEL

- Art. 5º - O imposto é devido pelo adquirente ou cessionário do bem imóvel ou do direito a ele relativo.
- Art. 6º - Nas transmissões que se efetuarem sem o pagamento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis, por esse pagamento, o transmitente e o cedente conforme o caso.

SEÇÃO V

- Art. 7º - A base do cálculo do imposto é o valor pactuado no negócio jurídico ou o valor venal atribuído ao imóvel ou ao direito transmitido, periodicamente atualizado pelo Município, se este for maior,
- § 1º - Na arrematação ou leilão e na adjudicação de bens imóveis a base de cálculo será o valor estabelecido pela avaliação judicial ou administrativa, ou a preço pago, se este for maior.
- § 2º - Nas tornas ou reposições a base de cálculo será o valor da fração ideal.
- § 3º - Na instituição de fideicomisso, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 70% do valor venal do bem, imóvel ou do direito transmitido, se maior.
- § 4º - Nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis, a base de cálculo será o valor do negócio ou 30% do valor venal do bem, se maior.
- § 5º - Na concessão real de uso, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 40% do valor venal do bem imóvel, se maior.
- § 6º - No caso de cessão de direitos de usufruto, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 70% do valor venal do bem imóvel, se maior.
- § 7º - No caso de acessão física, a base de cálculo será o valor da indenização ou o valor venal da fração ou acréscimo transmitido se maior.

SEQUE...

§ 8º - Quando a fixação do valor do bem imóvel ou direito transmitido tiver por base o valor da terra-nua estabelecido pelo órgão federal competente, poderá o Município atualizá-lo monetariamente.

§ 9º - A impugnação do valor fixado como base de cálculo do imposto será endereçada à repartição municipal que efetuar o cálculo, acompanhada de laudo técnico de avaliação do imóvel ou direito transmitido.

SEÇÃO VI DAS ALÍQUOTAS

Art. 8º - O imposto será calculado aplicando-se o valor estabelecido como base de cálculo das seguintes alíquotas:

- I - transmissões compreendidas no sistema financeiro da habitação em relação à parcela financiada 0,5% (meio por cento);
- II - demais transmissões 2% (dois por cento)

SEÇÃO VII DO PAGAMENTO

Art. 9º - O imposto será pago até a data do fato translativo, exceto nos seguintes casos:

- I - na transferência de imóvel a pessoa jurídica ou desta para seus sócios ou acionistas ou respectivos sucessores, dentro de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia ou da escritura em que tiverem lugar aqueles atos;
- II - na arrematação na adjudicação em praça ou leilão, dentro de 30 (trinta) dias contados da data em que tiver sido assinado o auto ou deferida a adjudicação, ainda que exista recursos pendentes;
- III - na acessão física, até a data do pagamento da indenização;
- IV - nas tornas ou reposições e nos demais atos judiciais, dentro de 30 (trinta) dias contados da data da sentença que reconhecer o direito, ainda que exista recursos pendentes.

Art. 1º - Nas promessas ou compromissos de compra e venda e facultado efetuar-se o pagamento do imposto a qualquer tempo desde que dentro do prazo fixado para o pagamento do preço do imóvel.

SEGUIR

§ 1º - Optando-se pela antecipação a que se refere este artigo tomar-se-á por base o valor do imóvel na data que for efetuada a antecipação, ficando o contribuinte exonerado do pagamento do imposto sobre o acréscimo de valor, verificado no momento da escritura definitiva.

§ 2º - Verificada a redução do valor, não se restituirá a diferença do imposto correspondente.

Artigo 11º - Não se restituirá o imposto pago.

- I - quando houver subsequente cessão da promessa ou compromisso, ou quando qualquer das partes exercer o direito de arrependimento, não sendo, em consequência, lavrada a escritura;
- II - aquela que venha a perder o imóvel em virtude de pacto de retrovenda.

Artigo 12º - O imposto, uma vez pago, só será restituído nos casos de::

- I - anulação de transmissão decretada pela autoridade judiciária, em decisão definitiva;
- II - nulidade do ato jurídico;
- III - rescisão de contrato e desfazimento da arrematação com fundamento no artigo 1136, do Código Civil.

Artigo 13º - A guia para pagamento do imposto será emitida pelo órgão municipal competente, conforme dispuser o regulamento.

SEÇÃO VIII DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

Artigo 14º - O sujeito passivo é obrigado a apresentar na repartição competente da Prefeitura os documentos e informações necessários ao lançamento do imposto, conforme estabelecido em regulamento.

Artigo 15º - Os tabeliães e escrivães não poderão lavrar instrumentos escriturais ou termos judiciais sem que o imposto devido tenha sido pago.

Artigo 16 - Os tabeliões e escrivãos transcreverão a guia de recolhimento do imposto nos instrumentos, escrituras ou termos judiciais que lavrarem.

Artigo 17 - Todos aqueles que adquirirem bens ou direitos cujas transmissão constitua ou possa constituir fato gerador do imposto, são obrigados a apresentar seu título à repartição fiscalizadora do tributo dentro do prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data em que for lavrada o contrato, carta de adjudicação ou arrematação, ou qualquer outro título representativo da transferência do bem ou direito.

SEÇÃO 1ª

DAS PENALIDADES

Artigo 18 - O adquirente de imóvel ou direito que não apresentar o seu título a repartição fiscalizadora no prazo legal, fica sujeito à multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto.

Artigo 19 - O não pagamento do imposto nos prazos fixados nesta Lei sujeita o infrator à multa correspondente à 100% (cem por cento) sobre o valor do imposto devido.

Parágrafo Único - Igual penalidade será aplicada aos serventuários que descumprirem o previsto no art. 15.

Artigo 20 - A omissão ou inexatidão fraudulenta de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto sujeitará o contribuinte a multa de 200% (duzentos por cento) sobre o valor do imposto sonegado.

Parágrafo Único - Igual multa será aplicada a qualquer pessoa que intervenha no negócio jurídico ou declaração e seja conivente ou auxiliar na inexatidão praticada.

CAPÍTULO II

DA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

Artigo 21 - O artigo 148 do Código Tributário Municipal passa a ter a seguinte redação:

Artigo 148 - A contribuição de Melhoria tem como fato gerador a realização de obras públicas.

SEGUE

... do cod 198 (Município Municipal Lei)
tivos a Administração Tributária.

Artigo 25 - Fica o Poder Executivo autorizado a firmar os seguintes convênios):

- 01 - com o governo do Estado, através da Secretaria Estadual de Fazenda para Avaliador Judicial.
- 02 - Avaliador da Comarca
- 03 - Sindicato dos Avaliadores de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro
- 04 - Organizações de Corretagem Imobiliária.

Artigo 26 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, com aplicação a partir de 1º de março de 1989, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO, 27 de dezembro de 1988.

Engº - JOSÉ CLAUDIO DA SILVA
PREFEITO MUNICIPAL