

Lei n.º 363/89

Substitui o imposto sobre transmissão de bens imóveis por ato oneroso "Inter-Vivos".

A Câmara Municipal de São José do Divino, aprova e em Decreto Municipal, sanciona a seguinte Lei:

Art. 1.º - Para a integrar o sistema Tributário Municipal o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis "Inter-Vivos", ora instituído ITBI.

CAPÍTULO I

DA INCIDÊNCIA

Art. 2.º - 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 à sua aquisição.

Parágrafo único - Para efeito de incidência do imposto considera-se:

I - Transmissão onerosa aquela 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 as servidões.

III - Cessão de direitos, aqueles relativos

Continua

à aquisição dos bens referidos nos incisos anteriores.

Art. 3.º - A incidência do imposto alcança as seguintes mutações patrimoniais:

I - Compra e venda pura ou condicional;

II - Doação em pagamento;

III - Permutação;

IV - Adjudicação, quando não de conteúdo da sucessão hereditária;

V - Partilha "Inter-Vivos" prevista no art. 1.776 do Código Civil;

VI - Desistência ou renúncia da herança ou legado, com determinação do beneficiário;

VII - Mandato em causa própria, e seus subestabelecimentos quando estes configurarem transação pecuniária contendo os requisitos essenciais à compra e venda;

VIII - Instituição do usufruto convencional sobre bens imóveis;

IX - Tomas ou reparações que ocorram nas partilhas em virtudes de falecimento ou separação judicial, quando qualquer interessado receber, dos imóveis situados no Município, quota-parte cujo valor seja maior do que 10% do valor da quota parte que lhe é devida da totalidade dos bens imóveis, incidindo sobre a diferença;

X - Tomas ou reparações que ocorram nas divisões para extinção de condomínio de imóveis quando for recebida por qualquer condômino

Continua

Continuação Lei n.º 363/89

quota parte material, cujo valor seja maior do que o valor de sua quota-ideal, incidindo sobre a diferença.

II - Cessão de bens imóveis e direitos a eles relativos,

III - Quaisquer outros atos e contratos translativos da propriedade de bens imóveis "Inter vivos", sujeitos à transmissão na forma da lei, excetuando-se as doações e as transmissões por causa de morte nos termos do art. 5.º desta lei.

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

CAPÍTULO II

DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 5.º - 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

Continua

Internos, partidos políticos inclusive suas fundações, das entidades sindicais dos trabalhadores, templos de qualquer culto, instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, observado o disposto n.º § 6.º deste artigo;

V - A reserva ou a extinção de usufruto, uso ou habitação.

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

§ 2.º - 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 anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorer de vendas, locação ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

§ 3.º - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 02 (dois) anos antes dela, a firma-se a preponderância referida, no parágrafo anterior, levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 4.º - Quando a atividade preponderante, referida n.º § 2.º deste artigo, estiver evidenciada no instrumento constitutivo da pessoa jurídica adquirente, o imposto será exigido no ato da aquisição, sem prejuízo do direito à restituição que

Continuação Lei n.º 363/89

vier a ser legitimado com aplicação do disposto nos §§ 2.º e 3.º.

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

§ 6.º - 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 institucionais;

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

CAPÍTULO II

DAS ISENÇÕES

Art. 6.º - Fica isenta do imposto a aquisição de 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.

Continua

Continuação Lei 363/89

CAPÍTULO IV

DAS ALIQUOTAS

Art. 7º - As alíquotas do Imposto são:

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

a) 0,5% (Cinco décimos por cento) sobre o valor efetivamente;

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 da transmissão ou cessão dos direitos a eles relativos, segundo estimativa fiscal aceita pelo Contribuinte, ou o preço pago, se este for maior.

§ 1º - Não concordando com o valor estimado, poderá o Contribuinte requerer a avaliação fiscal, instruindo o pedido com documentação que fundamente sua discordância;

§ 2º - 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.

§ 3º - Na avaliação serão considerados, dentre outros, os seguintes elementos, quanto ao imóvel:

Continua

Continuação Lei n.º 263/89

- I - Zoneamento urbano;
- II - Características da região;
- III - Características do terreno;
- IV - Características da construção;
- V - Valores afetados no mercado imobiliário;
- VI - Outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

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

- I - Na arrematação ou licitação, o preço pago;
 - II - Na adjudicação, o valor estabelecido pela avaliação judicial ou administrativa;
 - III - Nas doações para solver o débito;
 - IV - Nas permutas, o valor de cada imóvel ou direito permutado;
 - V - Na transmissão de domínio útil, um terço ($1/3$) do valor venal do imóvel;
 - VI - Na transmissão de domínio direto, dois terços ($2/3$) do valor venal do imóvel;
 - VII - Na substituição do direito real de usufruto, uso ou habitação, a favor de terceiro, bem como na sua transferência, por alienação, ao proprietário, um terço ($1/3$) do valor venal do imóvel;
 - VIII - Na transmissão da uma-propriedade, dois terços ($2/3$) do valor venal do imóvel;
 - IX - Nas tomas ou repições, verificadas em partilhas ou divisões, o valor da parte excedente da meação ou do quinto ou da parte ideal consistente em imóveis;
 - X - Na cessão de direitos, o valor venal
- Continua

do imóvel

XI - Nas transmissões de direito e cessão à herança ou legado, o valor venal do bem ou quinhão transmitido, que se refira ao imóvel situado no município.

XII - Em qualquer outra transmissão ou cessão de imóvel ou de direito real, não especificada nos meios anteriores, o valor venal do bem.

PARÁGRAFO ÚNICO: - O valor de bem ou direito, à época da avaliação judicial ou administrativa.

CAPÍTULO VI

DOS CONTRIBUÍNTES

Art. 10 - Contribuinte do imposto é:

I - O Cessionário ou adquirente dos bens ou direitos cedidos ou transmitidos;

II - Na permuta, cada um dos permutantes.

PARÁGRAFO ÚNICO: - Nas transmissões ou cessões que se efetivarem com recolhimento insuficiente ou sem recolhimento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis por este pagamento o transmitente, o cedente, o inventariante e titular da escritura da justiça em razão de 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 exercício de notas

Continua

Continuação Lei n.º 363/89

ou tabelião, antes da lavatura da escritura ou do instrumento, conforme o caso emitira quila com a descrição completa do imóvel, suas características, localização, área do terreno, tipo de construção, benfeitoria 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 "INTER-VIVOS" será recolhido mediante quila de arrecadação visada pela repartição fazendária.

Art. 14 - A repartição fazendária anotará, nas quilas de arrecadação relativas ao recolhimento do ITBI "Inter-Vivos", 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 de sua lavatura;

II - nas transmissões ou cessões por meio de procuração em causa própria ou documento que lhe seja assemelhado, antes de lavado o respectivo instrumento;

III - nas transmissões em virtude de qualquer sentença judicial dentro de 30 (trinta) dias do trânsito em julgado da sentença;

IV - nas arrematações, adjudicações e requissas até 30 (trinta) dias após o ato em trânsito em

Continua

Continuado, Lei n.º 363/89
fulgado de sentença, mediante documento de
anotação, expedido pelo escrivão do feito.

X - Nas aquisições por escritura lavradas
fora do município dentro de 30 (trinta) dias, a
pós o ato, vencendo-se, no entanto, o prazo a
data de qualquer anotação, inscrição ou trans-
missão feita no município e referentes aos ci-
tados documentos;

XI - Nas tomas ou reposições em que se-
jam interrompidos incapazes, dentro de 30 (trinta)
dias, contados da data da intimação do des-
pacho que as autorizar;

CAPÍTULO VIII

DA RESTITUIÇÃO

Art. 16 - O imposto recolhido será devol-
vido, no todo ou em parte, quando:

I - Não se completar o ato ou contrato
sobre que se tiver pago, depois de requerido
comprovas bastantes e suficientes;

II - For declarada, por decisão judicial
transitada em julgado, a nulidade do ato
ou contrato, pelo qual tiver sido pago;

III - Foi posteriormente reconhecida a não
incidência ou direito à isenção;

IV - Houver sido recolhido a maior;

§ 1º - Sustinha o processo de restituição
a via original da guia de anotação respe-
ctiva.

§ 2º - Para fins de restituição, a importan-
cia indevidamente paga será corrigida em fun-
ção do poder aquisitivo da moeda, sendo coe-

Continua

Continuação Lei n.º 363/89
 liciente fixados para concessão do d.º de lis-
 Cal, com base na tabela em vigor na data
 de sua efetivação.

CAPÍTULO IX

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 17. Os escrivães, tabeliões, oficiais
 de notas de registro de imóveis e de registro de
 títulos e documentos e quaisquer outros ser-
 ventários da justiça não poderão praticar
 quaisquer atos que importem transmissão de bens
 imóveis ou de direitos a eles relativos, bem como
 suas cópias, sem que os interessados apresentem
 comprovantes original do pagamento do imposto, o
 qual seja transcrito em seu inteiro teor no ins-
 trumento respectivo.

Art. 18. Os serventários referidos no artigo
 anterior ficam obrigados a facilitar à fiscaliza-
 ção da Fazenda Municipal, para exame em car-
 tório, dos livros, registros e outros documentos
 e a, lhe fornecer, gratuitamente quando soli-
 citadas, certidões de atos que forem lavrados,
 transcritos, averbados ou visados e convenhentes
 a imóveis ou direitos a eles relativos.

Art. 19. As penalidades constantes deste Ca-
 pítulo serão aplicadas, sem prejuízo do processo
 Criminal ou administrativo Cabível.

Parágrafo único - O Serventário ou fun-
 cionário que não observar os dispositivos li-
 gais e regulamentares relativos ao imposto Con-
 comudo, de qualquer modo para o seu não
 pagamento, ficará sujeito às mesmas pena-
 Continua

Continuação Lei n.º 363/89

idades estabelecidas para os contribuintes devendo ser notificado para o recolhimento 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 anelamento qualquer intervenção pode requerer que o representante da Fazenda Pública Municipal se pronuncie sobre o valor atribuído aos imóveis dos quais decorreram as taxas ou reparações.

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

- I - Juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês (ou fração, contados da data do vencimento);
- II - Correção Monetária nos termos da legislação Federal específica;
- III - Multa moratória.

1) - Em se tratando de recolhimento espontâneo:

- a) de 5% (cinco por cento) do valor corrigido do imposto, se recolhido dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento;
- b) de 15% (quinze por cento) do valor corrigido do imposto, se recolhido após 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento.

2) - Havendo ação fiscal, de 50% (Cin -
Continua

Continuação Lei n.º 363/89

quinta por cento) do valor corrigido do imposto. Com redução para 20% (vinte por cento) se recolhido dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da notificação do débito.

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

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

a) por deixar de apresentar, demonstrativo de insuflância de preponderância de atividades nos termos do artigo 5.º e seus parágrafos.

b) por deixar de apresentar, declaração a cargo dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos.

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

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

b) por embarracar 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 figurarem como adquirente, ou cessionário, pessoas imunes ou isentas ou em casos de não individualidade, a comprovação do pagamento do imposto, será substituída por declaração, expedida

Continua

Continuação Lei n.º 363/59
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, ommulada com Contrato de Construção por empreitada de mão de obra e materiais, deverá ser comprovada a preexistência do referido Contrato, sob pena de ser exigido o imposto sobre o imóvel, incluída a Construção e ou Benfeitoria no estado em que se encontra por ocasião do ato translativo da propriedade.

§ 1º - O promissário Comprador de lote de terreno, que construir no imóvel antes de receber a escritura 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:

- 1) Alvará de licença para Construção,
- 2) Contrato de empreitada mão de obra,
- 3) Notas fiscais do material adquirido para a Construção.
- 4) Certidão de regularidade da situação da
Obreira

Continuação Lei n.º 363/89
 obra perante o órgão competente do Ministério
 da Previdência Social.

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

DISPOSIÇÃO FINAL

Art. 27. Fica o representante da Fazenda Municipal autorizado a expedir normas para o cumprimento desta lei independentemente de sua regulamentação.

Art. 28. O ITR "Inter-Vivos" será cobrado a partir de 30 (trinta) dias após a publicação desta lei, e integrará o Sistema Tributário Nacional quando entrar em vigor a 1.º de março de 1989.

Art. 29. Esta lei entra em vigor à data de sua publicação.

Deputado Municipal de São José do Bonito, 16 de Março de 1989

O Prefeito: Waldemar de S. Municipal.