

LEI Nº 1.196, DE 02 DE FEVEREIRO DE 1989.

Institui o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso “Inter Vivo”.

A Câmara Municipal de Paraisópolis, 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 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 à aquisição dos bens referidos nos incisos anteriores;

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

- I- Compra e venda pura ou condicional;
- II- Dação em pagamento;
- III- Arrematação;
- IV- Adjudicação, quando não decorrente da sucessão hereditária;
- V- Partilha Inter Vivos prevista no artigo 1.176 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 e o instrumento contenha os requisitos essenciais à compra e venda;
- VIII- Instituição do usufruto convencional sobre bens imóveis;
- IX- Tornas ou reposições que ocorram nas partilhas em virtude de falecimento ou separação judicial, quando 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 divisões para extinção de condomínio de imóveis, quando for recebida por qualquer condomínio, quota-parte material, cujo valor seja maior do que o valor de sua quota-ideal, incidindo sobre a diferença;
- XI- Permuta de bens imóveis e direitos a eles relativos;
- XII- Quaisquer 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 da morte nos termos do artigo 5º desta Lei.

Art. 4º. O imposto é devido quando o imóvel transmitido ou sobre o qual versarem os direitos transmitidos ou cedido, 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- Transmissão “Causa Mortis”, e doação de qualquer 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 de trabalhadores, templos de qualquer culto, instituições de

educação e de assistência social sem fins lucrativos, observado o disposto no §6º deste artigo;

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

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

§2º. Considera-se caracterizada a atividade correspondente 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, decorrer da venda, locação ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

§3º. Se a pessoa jurídica 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-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição;

§4º. Quando a atividade preponderante referida no §2º 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 vier a ser legitimado com a aplicação do disposto nos §§ 2º e 3º.

§5º. Ressalvada a hipótese do parágrafo anterior e verificada a preponderância referida nos §§ 2º e 3º deste artigo, tornar-se-á 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 institucionais;
- III- Manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesas em livros revestidos de formalidade, capazes de assegurar sua perfeita exatidão;

CAPÍTULO III DAS ISENÇÕES

Art. 6º. 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, destinado 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 Habitação:
 - 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 da transmissão ou cessão de 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:

- I- Zoneamento 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. 8º. 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, 1/3 (um terço) do valor venal do imóvel;
- VI- Na transmissão do domínio direto, 2/3 (dois terços) 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, ou ao nu-proprietário, 1/3 (um terço) do valor venal do imóvel;
- VIII- Na transmissão da nua propriedade, 2/3 (dois terços) 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 direito 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 de direito real, não especificada nos incisos anteriores, o valor venal do bem.

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

CAPÍTULO VI

Art. 10º. Os contribuintes do imposto são:

- I- O cessionário ou adquirente dos bens e direitos cedidos ou transmitidos;
- II- Na Permuta, cada um dos permutantes.

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 cedente, o inventariante e o titular da serventia 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 escrivão de notas ou tabelião, antes da lavratura da escritura ou do instrumento, conforme o caso, emitirá a 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 Inter Vivos, será recolhido mediante guia de arrecadação visa pela repartição fazendária.

Art. 14. A repartição fazendária anotará, nas guias 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 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 e 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 (trinta) dias após o 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 (trinta) dias contados da data da intimação do despacho que as autorizar.

CAPÍTULO VIII DA RESTITUIÇÃO

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

- I- Não se completar o ato ou contrato sobre o 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 reconhecida a não incidência ou direito à isenção;
- IV- Houver sido recolhido a maior;

§1º. Instruirá o processo de restituição a via original da guia de arrecadação respectiva.

§2º. Para fins de restituição, a importância indevidamente paga será corrigida em função do poder aquisitivo da moeda, sendo coeficientes fixado para correção do débito fiscal, com base na tabela em vigor na data de sua efetivação.

CAPÍTULO IX DA FISCALIZAÇÃO

Art. 17. Os escrivães, tabeliões, oficiais de notas, de registros 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 suas cessões, sem que os interessados apresentem comprovantes originais 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 à fiscalização da fazenda municipal, para exame em cartório, dos livros, registros e outros

documentos e a lhe fornecer, gratuitamente, quando solicitados, certidões de atos que foram 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 notificados 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 arrolamento, qualquer interessado pode requerer que o representante da Fazenda Pública Municipal as pronuncie sobre o valor atribuído aos imóveis dos quais decorrerem as tornas ou reposições.

Art. 22. O recolhimento do imposto, após o vencimento, sujeitar-se-á 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;
 - c) Havendo ação fiscal, de 50% (cinquenta por cento) do valor corrigido do imposto, com redução de 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 inexistência de preponderância de atividades nos termos do artigo 5º e seus parágrafos;
 - b) Por deixar de apresentar, declaração a cerca de 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 embarçar 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 substituído por declaração expedida pela autoridade fiscal municipal.

Art. 25. No caso de reclamação contra exigência do 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, cumulada em 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 benfeitorias, no estado em que se encontrar por ocasião do ato translativo da propriedade.

§1º. O proprietário 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 a 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 obra, perante o órgão competente do Ministério da Previdência Social

§2º. A critério do Representante da Fazenda Municipal, a falta de qualquer documento citado no caput do artigo ou parágrafo anterior, poderá ser sugerido 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 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 1º de março de 1989.

Art. 29. Esta Lei entrará em vigor à data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Paraisópolis, 02 de fevereiro de 1989.

PROFº. JOÃO BOSCO DE BRITO
Prefeito Municipal

DR. JOSÉ FRANCISCO FLORIANO DA ROSA
Secretário da Prefeitura