PREFEITURA MUNICIPAL DE CHOROZINHO

CHOROZINHO — CEARÁ

Adm. José Sinval de Carvalho

LEI Nº 005, DE 10 DE JANEIRO DE 1989.

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

O PREFEITO MUNICIPAL DE CHOROZINHO

Faço saber que a CÂMARA aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

SEÇÃO I

DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA

Art. 1º - Fica instituído o imposto sobre a 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.

Art. 2º - A incidência do imposto alcança as seguintes mutações patrimoniais:

I - compra e venda pura condicional e atos equivalentes;

II - da ação em pagamento;

III - premuta;

IV - arrematação ou adjudição em leilão, hasta pública ou praça;

V - incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica ressalvados os casos previstos nos incisos III e IV do Art. 3º;

VI - transferência do patrimônio de pessoas jurídicas para,qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;

VII - 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

b) - nas divisões para extinção de condomínio de imóvel, quando for recebido por qualquer condômino quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal.

VIII - mandato em causa própria e seus substabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda;

IX - instituição do fideicomisse;

X - enfiteuse e subenfiteuse;

XI - rendas expressamente constituídas sobre imóvel;

XII - concessão real de uso;

XIII - cessão de direito de usufruto;

XIV - cessão de direitos usucapião;

XV - cessão de direitos de arrematante ou adjudicante, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

XVI - cessão de promessa de venda ou cessão de promessa de cessão;

XVII - cessão física quando houver pagamento de indenização;

XVIII - cessão de direitos sobre permuta de bens imóveis;

XIX - qualquer ato judicial ou extrajudicial "inter-vivos" não especificados neste artigo que importe ou se revolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou cessão física, ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

XX - cessão de direitos relativos aos atos mencionados no inciso anterior.

§ 1º - Será devido novo imposto:

I - quando o vendedor exercer o direito de prelação;

II - no pacto de melhor comprador;

III - na retrocessão;

IV - na retrovenda.

§ 2º - Equiparando-se ao contrato de compra e venda, para efeitos fiscais:

I - a permuta de bens imóveis por bens e direitos de outra natureza;

II - a permuta de bens imóveis por outros qualquer bens situados fora do território do Município;

III - a transação em que seja reconhecido direito que implique transmissão de imóveis ou de direitos a ele relativos.

ou direitos a eles relativos quando:

I - o adquirente for a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e respectivas 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 decorrentes;

III - efetuada para a sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização especial;

IV - decorrentes de fusão, incorporação ou extinção de pessoa jurídica.

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

§ 2º - Considere-se caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo anterior quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente nos 02 (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-á 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 distribuirem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas a título de lucro ou participação no resultado;

II - aplicarem integralmente no país os seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos seus objetivos sociais;

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

SEÇÃO III
DAS ISENÇÕES

Art. 4º - São isentas do imposto:

I - a extinção do usufruto, quando o seu instituidor tenha continuado dono da sua propriedade;

II - a transmissão dos bens ao cônjuje em virtude da comunicação

decorrente do regime de bens de casamento;

III - a transmissão em que a 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 - concedente 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 investidura;

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 a dez unidades fiscais vigentes no Município;

IX - as transferências de imóveis desapropriados para fis de reforma agrária.

SEÇÃO IV

DO CONTRIBUINTE E DO RESPONSÁVEL

Art. 5º - O imposto é devido pelo adquirente ou cessionário de bem imóvel ou do direito a ele relativo.

Art. 6º - Nas transmissões que se efetuarem sem o pagamento, o transmitente e o cedente conforme o caso.

SEÇÃO V

DA BASE DE CÁLCULO

Art. 7º - A base de 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 o preço pago, se este for maior.

§ 2º - Nos temos 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 imóvel, a base de cálculo será o valor do negócio ou 30% do valor venal do bem imóvel, se mai

§ 5º - Na concessão real de uso, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 40% do valor 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 do bem imóvel, se maior.

§ 7º - No caso de acessão física, a base de cálculo será o valor da indenização ou valor venal da fração ou acréscimo transmitido, se maior.

§ 8º - Quando a fixação de valor venal 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 endereçado à repartição que efetuar o cálculo acompanhadas de laudo técnico de avaliação de imóvel ou direito transmitido.

SEÇÃO VI

DAS ALÍQUOTAS

Art. 8º - O imposto será calculado aplicando-se sobre o valor estabelecido como base de cálculo as 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 de 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 assembléia ou da escritura em que tiveram lugar aqueles atos;

II - na arrematação ou 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 pendente;

III - Na cessão física, até a data do pagamento da indenização;

IV - nos termos ou reposições e nos demais atos adjuciais, dentro de 30 (trinta) dias contados da data da sentença que reconhecer o direito, ainda que exista recursos pendente.

Art.10º - Nas promessas ou compromissos de compra e venda é facul-

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

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

§ 3º - Não se restituirá o imposto pago:

I - quando houver cessão da promessa ou compromisso, ou quando qualquer das partes exercer o direito de arrependimento, não sendo, em consequência, levada a escritura;

II - àquela que venha perder o imóvel em virtude de pacto de retrovenda.

Art. 11 - 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 do contrato e desfacimento da arrematação com fundamento no Art. 1136 do código civil.

Art. 12 - A guia para pagamento do imposto será emitida pelo órgão Municipal competente, conforme dispuser regulamento.

SEÇÃO VIII

DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

Art. 13 - O sujeito passivo é obrigado a apresentar na repatição competente da Prefeitura os documentos e informações necessárias ao lançamento do imposto, conforme estabelecido em regulamento.

Art. 14 - Os tabeliões e escrivães não poderão lavrar instrumentos, escrituras ou termos judiciais sem que o imposto devido tenha sido pago.

Art. 15 - Os tabeliões e escrivães transcreverão a guia de recolhimento do imposto nos instrumentos ou termos judiciais que lavraram.

Art. 16 - Todos aqueles que adquirirem bens ou direitos cuja transmissão constitua ou passa 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 lavrado o contrato, carta de adjudicação ou de arrematação, ou qualquer outro títulos representativo

SEÇÃO IX

DAS PENALIDADES

Art. 17 - O adquirente do imóvel ou direito que não apresentar o seu título à repartição fiscalizadora, no prazo legal, fica sujeito à multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto.

Art. 18 - O não pagamento do imposto nos prazos fixados nesta Lei sujeita o infrator à multa correspondente a 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.

Art. 19 - A omissão e inexatidão fraudulenta de declaração relativas a elementos que possam influir no cálculo do imposto sujeitará o contribuinte à 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 ou omissão praticada.

CAPÍTULO II

DA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

Art. 20 - O Art. 121 do Código Tributário Municipal passa a ter a seguinte redação:

'Art.121"- A Contribuição de Melhoria tem como fato gerador a realização de obra pública.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21 - O Prefeito Baixará, no prazo de 30 (trinta) dias o regulamento à presente lei.

Art. 22 - O Crédito Tributário não liquidado na época própria fica sujeito à atualização monetária.

Art. 23 - Aplica-se, no que couber, os princípios, normas e demais disposições de Código Tributário Municipal relativos à Administração Tributária.

Art. 24 - Esta Lei entrará em vigor a partir de 1º de março de 1989, revogadas as disposições em contrário.

Paço da PREFEITURA MUNICIPAL DE CHOROZINHO, em 10 de janeiro de 1989.