

LEI Nº 2.204, de 03 de fevereiro de 1989

Institui o imposto municipal sobre a transmissão de bens imóveis “inter vivos”.

O povo do Município de Itaúna – Estado de Minas Gerais, por seus representantes decreta, e eu, em seu nome, sanciono a seguinte lei :

Art. 1º Esta lei institui o imposto municipal sobre a transmissão de bens imóveis “inter vivos”.

Capítulo I

Da Incidência

Art. 2º O imposto municipal sobre a transmissão de bens imóveis “inter vivos”, tem como fato gerador:

I – a transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis, por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;

II – a transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, as servidões e o usufruto.

III – a cessão de direitos relativos à aquisição dos bens referidos nos incisos anteriores.

Parágrafo Único São também tributáveis os compromissos ou promessas de compra e venda de imóveis, exceto os com cláusula de arrependimento, sempre que os mesmos forem utilizados como instrumentos de registro junto ao Cartório Imobiliário.

Art. 3º A incidência do imposto alcança as seguintes mutações patrimoniais, por ato oneroso, “inter vivos”.

I – compra e venda pura e condicional;

II – doação em pagamento;

III – arrematação;

IV – adjudicação;

V – permuta de bens imóveis e direitos a eles relativos;

VI – tornas ou reposições que ocorram nas partilhas em virtude de falecimento, separação judicial ou divórcio, quando qualquer interessado receber dos imóveis situados no Município, quota-parte cujo valor seja maior do que o valor da quota-parte que lhe for devida da totalidade dos bens, incidindo o imposto sobre a diferença;

VII – tornas ou reposição que ocorram nas divisões para extinção do condomínio de imóveis, quando for recebida por qualquer condômino quota-parte material, cujo valor seja maior do que o valor de sua quota-ideal, incidindo o imposto da diferença;

VIII – quaisquer outros atos e contratos translativos da propriedade de bens imóveis, sujeitos à transcrição na forma da lei.

Art. 4º O imposto é devido quando o imóvel transmitido, ou sobre que versem os direitos transmitidos ou cedidos, esteja situado no Município de Itaúna, 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 de bens ou direitos, quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital;

II – a transmissão de bens ou direitos, quando decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de capital de pessoa jurídica;

III – a transmissão dos bens ou direitos, quando a aquisição for feita:

a) pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios;

b) pelos partidos políticos, inclusive suas fundações;

c) pelas entidades sindicais dos trabalhadores;

d) pelas Igrejas, Templos de qualquer culto, instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, atendidos os requisitos do artigo 6º.

Parágrafo 1º _ O disposto nos incisos I e II deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica referida tiver como atividade preponderante a venda ou a locação ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.

Parágrafo 2º Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo anterior quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional de pessoa jurídica adquirente, nos 03 (três) anos anteriores e nos 03 (três) anos subsequentes à aquisição, decorrer de venda, locação ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

Parágrafo 3º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição do imóvel, ou menos de 03 (três) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando-se em conta os 03 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

Parágrafo 4º Quando a atividade preponderante, referida no parágrafo primeiro 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 aplicação do disposto no parágrafo 3º.

Parágrafo 5º Ressalvada a hipótese do parágrafo anterior e verificada a preponderância referida nos parágrafos 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.

Art. 6º Para efeito do disposto no artigo 5º, item III, letra “d”, as instituições de educação e assistência social deverão observar os seguintes requisitos:

I – não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, a título de lucro ou de participação no seu resultado.

II – aplicarem integralmente, no país, seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos objetivos institucionais;

III – manterem escrituração regular de suas receitas e despesas, em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua perfeita exatidão.

Capítulo III

Das Isenções

Art. 7º São isentas do imposto:

I – a aquisição de moradia realizada por ex-combatentes, suas viúvas que não contraírem novas núpcias e seus filhos menores ou incapazes, quando o valor do imóvel não ultrapassar o limite de 2.000 (duas mil) vezes o valor da Unidade Fiscal Padrão do Município, observando-se que o reconhecimento da isenção cabe ao Secretário Municipal da Fazenda, à vista de requerimento instruído com:

- a) prova de condição de ex-combatente ou documento que prove ser o interessado filho ou viúva de ex-combatente;
- b) declaração do interessado de que não possui outro imóvel de moradia;
- c) avaliação fiscal do imóvel.

II – a aquisição, a qualquer título, de bens imóveis promovida pela Companhia de Habitação de Minas Gerais – COHAB/MG;

III – a aquisição de bens imóveis, quando vinculada à programas habitacionais de promoção social ou desenvolvimento comunitário de âmbito federal, estadual ou municipal, destinados a pessoas de baixa renda, com a participação de entidades ou órgãos criados pelo Poder Público;

IV – a aquisição de imóveis feita por sindicatos patronais, clubes sociais, recreativos e desportivos, entidades e associações declaradas de utilidade pública por lei municipal.

V – a sentença declaratória de usucapião.

Capítulo V

Das Alíquotas

Art. 8º As alíquotas do imposto são:

I – nas transações e cessões por intermédio do Sistema Financeiro de Habitação (SFH):

- a) 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor efetivamente financeiro;
- 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. 9º 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.

I – VETADO

Parágrafo 1º VETADO

Parágrafo 2º Não será devida a cobrança de taxa pelo requerimento da avaliação.

Parágrafo 3º Não concordando com o valor estimado, poderá o contribuinte requerer a avaliação administrativa, instruindo o pedido com documentação que fundamente sua discordância.

Parágrafo 4º O valor estabelecido na forma deste artigo prevalecerá pelo prazo de 30 (trinta) dias, findo o qual, sem o pagamento do imposto, ficará sem efeito o lançamento ou a avaliação.

Art. 10 Nos casos a seguir especificados, a base de cálculo é:

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 transmissão da nua-propriedade, 2/3 (dois terços) do valor venal do imóvel;
VIII – 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;
IX – na promessa de compra e venda e na cessão de direitos, o valor venal do imóvel;
X – 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;
XI – em qualquer outra transmissão ou cessão de imóvel ou de direito real, não especificada nos incisos anteriores, o valor venal do bem.

Parágrafo Único Para efeito deste artigo, considera-se valor do bem ou direito, o da época da avaliação judicial ou administrativa.

Capítulo VI

Dos Contribuintes

Art. 11 O 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 efetuarem com recolhimento insuficiente ou sem recolhimento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis por este pagamento, o transmitente, o cedente e o titular da serventia da justiça, em razão do seu ofício, conforme o caso.

Capítulo VII

Do Pagamento do Imposto

Seção I

Da Forma e Local de Pagamento

Art. 12 O pagamento do imposto far-se-á em local indicado pelo fisco, através de guia própria, em modelo que vier a ser adotado pela Secretaria Municipal da Fazenda.

Art. 13 Antes da lavratura da escritura pública, cessão de direitos decorrentes de imóveis ou registro de compromisso ou promessa de compra e venda, o contribuinte, o escrivão de notas ou o tabelião, emitirá a guia para avaliação fiscal, em modelo que vier a ser adotado pela Secretaria Municipal da Fazenda, que conterá, entre outros elementos, a descrição completa do imóvel, suas características, localização, área de terreno, tipo de construção, benfeitorias e outras informações que possibilitem a estimativa do seu valor venal.

Parágrafo 1º A emissão da guia de que trata este artigo, será feita também, pelo oficial de registro de imóveis, antes da transcrição, na hipótese de registro de carta de adjudicação.

Parágrafo 2º Na hipótese do parágrafo anterior, fica dispensada a descrição dos imóveis na guia, se a ela for anexada cópia da carta de adjudicação.

Seção II

Do Prazo de Pagamento

Art. 14 O pagamento do imposto realizar-se-á:

- I – na transmissão ou cessão por escritura pública, antes de sua lavratura;
- II – na transmissão ou cessão por documento particular, mediante apresentação do mesmo à fiscalização e até a data da inscrição, transcrição ou averbação no registro competente;
- III – na transmissão em virtude de qualquer sentença judicial, na arrematação, adjudicação, remissão e na aquisição lavrada fora do Município de Itaúna, no ato de sua apresentação para registro;
- IV – nas tornas ou reposição em que sejam interessados incapazes, dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de intimação do despacho que as autorizar.
- V – na aquisição por escritura lavrada fora do Município de Itaúna dentro de 30 (trinta) dias após o ato.

Capítulo VIII

Da Restituição

Art. 15 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 reconhecida a não incidência ou o direito à isenção;
- IV – houver sido recolhido a maior.

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

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

Capítulo IX

Da Fiscalização

Art. 16 O escrivão, tabelião, oficial de notas, de registro de imóveis e de registro de títulos e documentos ou qualquer outro serventuário da Justiça, não poderão praticar atos que importem em transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, bem como sua cessão, sem que o interessado apresente comprovante original do pagamento do imposto, o qual será transcrito, em seu inteiro teor, no instrumento respectivo.

Art. 17 Os serventuários referidos no artigo anterior ficam obrigados a facilitar à fiscalização da Fazenda Municipal o exame, em cartório, dos livros, registros e outros documentos e a lhe fornecer, gratuitamente, quando solicitadas, certidões de atos que forem lavrados, transcritos, averbados ou inscritos, concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos.

Capítulo X

Das Penalidades

Art. 18 O não pagamento do imposto no prazo estabelecido no artigo 14, V, sujeita o contribuinte à multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do tributo devido.

Parágrafo 1º Para efeito do pagamento do imposto em atraso, o fisco municipal adotará na avaliação, o valor venal do imóvel da data do pagamento.

Parágrafo 2º Havendo ação fiscal, a multa prevista neste artigo será de 100% (cem por cento) do valor do tributo devido.

Art. 19 A falta ou inexatidão de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto, com evidente intuito de fraude, sujeitará o contribuinte à multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto devido.

Parágrafo Único Igual penalidade será aplicada a qualquer pessoa, inclusive serventuário ou funcionário que intervenha no negócio jurídico ou na declaração e seja conivente ou auxiliar, na inexatidão ou omissão praticada.

Art. 20 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 regulamentos relativos ao imposto, concorrendo de qualquer modo para o seu não pagamento, ficará sujeito às mesmas penalidades estabelecidas para os contribuintes, devendo ser notificado para o recolhimento da multa pecuniária.

Art. 21 No caso de reclamação contra exigência do imposto, e de aplicação de penalidade, apresentada por serventuário ou funcionário, é competente para decidir a controvérsia, em definitivo, o Secretário Municipal da Fazenda ou a autoridade por ele indicada.

Capítulo XI

Disposições Finais e Transitórias

Art. 22 A avaliação fiscal do imóvel para fins de lançamento e cobrança do imposto de que trata esta lei, não tem qualquer vinculação com o valor venal atribuído pelo fisco para o lançamento e cobrança de outro tributo.

Art. 23 Na aquisição de terreno ou fração ideal de terreno, bem como na cessão dos respectivos direitos, cumulada 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 encontrar por ocasião do ato translativo da propriedade.

Parágrafo 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 benfeitorias, salvo se comprovar que as obras referidas foram feitas após o contrato de compra e venda, mediante exibição dos seguintes documentos:

- 1) alvará de licença para construção;
- 2) contrato de empreiteira de 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.

Parágrafo 2º A critério 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.

Art. 24 Fica o Prefeito Municipal autorizado a regulamentar a presente lei.

Art. 25 Esta lei entrará em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itaúna, 03 de fevereiro de 1989

Osmando Pereira da Silva
Prefeito Municipal