



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE JUSCELINO

CEP 35.797 — ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 269

Institui o Imposto Sobre Transmissão "intervivos" de Bens Imóveis, conforme dispositivos 156, item II, § 2º, I, II, art. 34, "caput" e §§ 3º e 4º das Disposições Transitórias, da Constituição Federal.

A Câmara Municipal decretou e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte lei:

Da Incidência

Art. 1º - O imposto sobre a transmissão inter vivos de Bens imóveis e de **Direitos** a eles relativos (ITBI), tem como fato gerador:

I - A transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição.

Parágrafo Único: São tributáveis os compromissos ou promessas de compra e venda de imóveis sem cláusula de arrependimento, ou a cessão de direitos deles decorrentes.

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

- I - Compra e venda pura ou condicional;
- II - Dação em pagamento;
- III - Arrematação;
- IV - Adjudicação;
- V - Sentença declatória de usucapião;
- VI - Mandato em cauxa própria e seus substabelecimentos, quando estes configurem transação e o instrumento contenha os requisitos essenciais à compra e venda;
- VII - A instituição de usufruto, convencional sobre bens imóveis;

- VIII - Tornas ou reposições que ocorram nas livisões para extinção de condomínio de imóveis quando for recebida por qualquer condomínio, quota-parte material cujo valor se ja maior do que o valor de sua quota ideal, incidindo ' sobre a diferença;
- IX - Permuta de bens imóveis e de direitos a eles relativos;
- X - Quaisquer outros atos e contratos, translativos da propriedade de bens imóveis, sujeitos à transcrição na forma da lei.

Art. 3º - O imposto é devido quando o imóvel transmitido, ou sobre que versarem os direitos transmitidos ou cedidos, esteja situado em território do município, mesmo que a mutação patrimonial decorra de contrato celebrado fora dele.

Da Não Incidência

Art. 4º - O imposto não incide sobre:

- I - A transmissão dos bens ou direitos, quando efetuadas para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital;
- II - A transmissão dos bens ou direitos, quando decorrentes de fusão, incorporação ou extinção de capital de pessoa jurídica;
- III - A transmissão de bens ou direitos, quando a aquisição for feita por pessoa jurídica de direito público interno, templos de qualquer culto ou instituições de educação e asistência social, observado o disposto no § 6º;
- IV - A reserva ou extinção de usufruto, uso ou habitação.

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

Parágrafo 2º: Considerar-se-á 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) últimos anos anteriores e nos 2 (dois) 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, ou menos de 2 (dois) anos antes de a, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando-se em conta 3 (três) primeiros anos seguintes à data de aquisição.

Parágrafo 4º: Quando a atividade preponderante, referida no § 1º 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 dispositivo no § 2º ou § 3º.

Parágrafo 5º: Ressalvada a hipótese do parágrafo anterior e verificada a preponderância referida nos §§ 2º e 3º, tornar-se-á devido o imposto nos termos da lei vigente à data da aquisição e sobre o valor atualizado dos bens ou direitos.

Parágrafo 6º: Para efeito do disposto no artigo, as instituições de educação e de assistência social deverão observar os seguintes requisitos:

- 1) não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, a título de lucro ou participação no seu resultado;
- 2) aplicarem integralmente, no país, seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos objetivos institucionais;
- 3) manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua perfeita exatidão.

Das Isenções

Art. 5º - São isentas do imposto :

I - A aquisição de moradia realizada por ex-combatentes, suas viúvas que não contraíram novas núpcias e seus filhos menores ou incapazes quando o valor do imóvel não ultrapassar o limite de 500 (quinhentos) UPFMG, observando-se que o reconhecimento da isenção cabe à autoridade fazendária da situação do imóvel, 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 de interessado que não possui outro imóvel de moradia;
- c) avaliação fiscal do imóvel.

II - A aquisição de bens imóveis, 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 de entidades ou órgãos criados pelo Poder Público.

Da Alíquota

Art. 6º - A alíquota do imposto nas transmissões e cessões de imóveis a título oneroso é de 2% (dois por cento).

Da Base de Cálculo

Art. 7º - 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.

Parágrafo 1º: Não concordando com o valor estimado, poderá o contribuinte requerer a avaliação administrativa, instruindo o pedido com documentação que fundamente sua discordância.

Parágrafo 2º: O valor estabelecido na forma deste artigo preva lecerá pelo prazo de 60 (Sessenta) dias, findo o qual, sem o pagamento do imposto, ficará sem efeito o lançamento ou a avaliação.

Art. 8º - 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 - Na transmissão por sentença declaratória de usucapião, o valor estabelecido por avaliação administrativa;
- IV - Nas dações em pagamento, o valor dos bens imóveis dados para solver o débito;
- V - Nas permutas, o valor de cada imóvel ou direito permutado;
- VI - Na transmissão do domínio útil, $1/3$ (um terço) do valor venal do imóvel;
- VII - Na transmissão do domínio direto, $2/3$ (dois terços) do valor venal do imóvel;
- VIII - Na instituição do direito real de usufruto, uso ou habitação, a favor de terceiro, bem como na sua transferência, por alienação, ao nu-proprietário, $1/3$ (um terço) do valor venal do imóvel;
- IX - Na transmissão da nu-propriedade, $2/3$ (dois terços) do valor venal do imóvel;
- X - Na instituição de fideicomisso, o valor venal do imóvel;
- XI - Na promessa de compra e venda e na cessão de direitos, o valor venal do imóvel;
- XII - Em qualquer outra transmissão ou cessão de imóvel ou de direito real, não especificado nos incisos anteriores, o valor venal do bem.

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

Dos Contribuintes

Art. 9º - O contribuinte do imposto é:

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

II - Na permuta, cada um dos permutados.

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 officio, conforme o caso.

Da Forma e do Local do Pagamento do Imposto

Art. 10 - O pagamento do imposto far-se-á na Sede do Município de situação do imóvel.

Art. 11 - Nas transmissões ou cessões, o contribuinte, o escrivão de notas ou o tabelião, antes da lavratura da escritura ou do instrumento, conforme o caso, emitirá guia com a descrição completa do imóvel, suas características, localização área do terreno, tipo de construção, benfeitorias e outros elementos que possibilitam a estimativa de seu valor venal pelo fisco.

Parágrafo 1º: A emissão da guia de que trata este artigo será feita, também pelo oficial de registro, antes da transcrição, na hipótese de registro de carta de adjudicação, em que o imposto tenha sido pago sem a anuência da Fazenda com os valores atribuídos aos bens imóveis transmitidos.

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.

Art. 12 - O ITBI será recolhido mediante Guia de Arrecadação visada pela repartição fazendária.

Dos Prazos de Pagamento

Art. 13 - O pagamento do ITBI 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, dentro de 90 (noventa) dias de sua assinatura, mas sempre antes da inscrição, transcrição ou averbação no registro competente;
- III - Na transmissão ou cessão por meio de procuração em causa própria ou documento que lhe seja assemelhado, antes de lavrado o respectivo documento;
- IV - Na transmissão em virtude de qualquer sentença judicial, dentro de 30 (trinta) dias do trânsito em julgado de sentença;
- V - Na arrematação, adjudicação, remição e no usucapião, até 30 (trinta) dias após o ato ou trânsito em julgado da sentença, mediante Guia de Arrecadação expedida pelo escrivão do feito;
- VI - Na aquisição de terras devolutas, antes de assinado o respectivo título, que deverá ser apresentado à autoridade fiscal competente para cálculo do imposto devido e no qual serão anotados os dados da Guia de Arrecadação;
- VII - Nas tornas ou reposições em que sejam interessados incapazes, dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da intimação do despacho que as autorizar;

VIII - Na aquisição por escritura lavrada fora de 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 referente aos citados documentos.

Art. 14 - O imposto recolhido fora dos prazos fixados no parágrafo anterior terá seus valor monetariamente corrigido .

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: Instituirá 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.

Da Fiscalização

Art. 16 - O escrivão, tabelião, oficial de notas, de registro de imóveis e de registro de títulos e documentos e

qualquer outro serventuário da justiça não poderão praticar ' quaisquer atos que importam 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 exame, em ~~xx~~ cartório dos livros, registros e outros documentos e a lhe fornecer, gratuitamente, quando solicitadas, certidões de atos que foram lavrados, transcritos, averbados ou inscritos, e concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos.

Das Penalidades

Art. 18- Na aquisição por ato entre vivos, o contribuinte que não pagar o imposto nos prazos estabelecidos no art. 13 desta Lei fica sujeito à multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto.

Parágrafo Único: Havendo ação fiscal, a multa prevista neste artigo será de 100% (cem por cento):

Art. 19 - A falta ou inexatidão de declaração relativa a elementos que possa 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 emissão 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 regulamentares relativos ao imposto, concorrendo de qualquer modo para o seu não pagamento, ficará

Sujeitos às mesmas penalidades estabelecidas para os contribuintes, devendo ser notificado para o recolhimento da multa pecuniária.

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

Disposições Finais.


Art. 22 - O imposto sobre Transmissão "inter vivos" de Bens imóveis será cobrado a partir do dia 1º de março de 1989.

Art. 23 - O Setor Municipal da Fazenda expedirá normas para o cumprimento desta lei, independente de sua regulamentação.

Parágrafo Único: Poderá ser proposto convênio com a Fazenda Estadual, bem como da utilização do seu sistema de fiscalização, pela continuidade do sistema de arrecadação em conjunto.

Art. 24 - Revogadas as disposições em contrário, entra a presente lei em vigor, na data de sua publicação.

Presidente Juscelino Mg, 15 de Dezembro de 1988.



JULIO RIBEIRO DOS SANTOS
Prefeito Municipal



ELIAS MARIA DE OLIVEIRA
Secretário