



= LEI Nº 1.570, DE 25 DE JANEIRO DE 1989 =

Dispõe sobre o Imposto de Transmissão Intervivos 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.

O Povo do Município de São João Nepomuceno, por seus representantes, aprovou e eu, em seu nome, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

#### CAPÍTULO I Da Incidência

Art. 1º - O Imposto sobre a Transmissão Intervivos de Bens Imóveis (ITBI) e de direitos a eles relativos incide sobre a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis ou por acessão física, como definidos na lei civil.

Parágrafo único - São também 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 - partilha prevista no artigo 1.776 do Código Civil;
- VI - sentença declaratória de usucapião;
- VII - mandato em causa própria e seus substabelecimentos quando estes configurem transação e o instrumento contenha os requisitos essenciais à compra e venda;
- VIII - instituição do usufruto, convencional ou testamentário, sobre bens imóveis;
- IX - tornas ou reposições que ocorram nas partilhas em virtude de 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, incidindo sobre a diferença;

- X - tornas ou reposições que ocorram nas divisões para extinção de 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 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, 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 ou de sucessão aberta fora dele.

## CAPÍTULO II

### Da não incidência

Art. 4º - O imposto não incide sobre:

- I - a transmissão dos bens ou direitos, quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital;
- II - a transmissão dos bens ou direitos, quando decorrente de fusão, incorporação ou extinção de capital de pessoa jurídica;
- III - a transmissão ou direitos, quando a aquisição for feita por pessoas jurídicas de direito público interno, templos de qualquer culto ou instituições de educação e assistência social.

§ 1º - O disposto nos incisos 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 relativos à sua aquisição.

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

§ 3º - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de dois (2) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior, levando-se em conta os três (3) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 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 nos parágrafos 2º ou 3º deste artigo;

§ 5º - As instituições de educação e de assistência social deverão observar os requisitos definidos em regulamento.

### CAPÍTULO III

#### Das Isenções

Art. 5º - 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 450 (quatrocentos e cinquenta) índice oficial do Governo Federal substituto da extinta Obrigação do Tesouro Nacional - OTN;

II - 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 participação ou assistência de entidades ou órgãos criados pelo poder público.

### CAPÍTULO IV

#### Da Alíquota

Art. 6º - As alíquotas do imposto são:

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

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

b) 2,0% (dois por cento) sobre o valor restante;

II - Nas transmissões e cessões a título oneroso 2,0% (dois por cento);

III - Nas demais transmissões e cessões, 4,0% (quatro por cento).

### CAPÍTULO V

#### 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 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 sessenta (60) dias, contados da data da guia de transmissão ou cessão dos bens, 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 do cálculo será:

- 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 dados para solver o débito;
- V - nas permutas, o valor de cada imóvel ou direito permutado;
- VI - na transmissão do domínio útil, um terço (1/3) 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, ao nu-proprietário, um terço (1/3) do valor venal do imóvel;
- VIII - na transmissão da nua propriedade, dois terços (2/3) do valor venal do imóvel;
- IX - nas tornas ou reposições, verificadas em partilhas ou divisões, o valor da parte excedente da meação em imóveis;
- 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 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

### Dos Contribuintes

Art. 9º - 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 cedente e o titular da Justiça, em razão do seu ofício, conforme o caso.

## CAPÍTULO VII

### Do Pagamento do Imposto

#### SEÇÃO I

#### Da Forma e do Local de Pagamento

Art. 10 - O pagamento do imposto far-se-á na repartição fazendária

ria do Município de situação ou nas agências bancárias previamente autorizadas.

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 guia 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.

## SEÇÃO II

### Dos Prazos de Pagamento

Art. 12 - O pagamento do Imposto sobre a transmissão intervivos de Bens Imóveis 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 documento particular, mediante apresentação do mesmo à fiscalização, dentro de cento e vinte (120) dias de sua assinatura, mas sempre antes da inscrição ou averbação do registro competente;

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

IV - nas transmissões em virtude de qualquer sentença judicial, dentro de trinta (3) dias do trânsito em julgado da sentença;

V - na arrematação, adjudicação, remissão e no usucapião, até trinta (30) dias após o ato ou o trânsito em julgado da sentença, mediante documento de arrecadação, expedido pelo escrivão do feito;

VI - nas aquisições 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 será anotado o documento de arrecadação;

VII - nas aquisições por escrituras lavradas fora do município, dentro de trinta (30) dias, após o ato, vencendo-se, no entanto, o prazo à data de qualquer anotação, inscrição ou transcrição feita no município e referente aos citados documentos.

## CAPÍTULO VIII

### Da Restituição

Art. 13 - O imposto recolhido será devolvido, no todo ou em parte, na forma que dispuser o Regulamento, quando:

I - não se completar o ato ou contrato sobre que se tiver pago;

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 o direito à isenção;

IV - houver sido recolhido a maior.

## CAPÍTULO IX

### Da Fiscalização

Art. 14 - Os escrivães, tabeliães, oficiais de notas, de registro 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 imóvel ou de direitos à eles relativos, bem como suas cessões, sem que os interessados apresentem comprovante original do pagamento do imposto, o qual será transcrito em seu inteiro teor no instrumento respectivo.

Art. 15 - Os escrivães, tabeliães, oficiais de notas, de registro de imóveis e de registro de títulos e documentos, ficam obrigados a facilitar à fiscalização da Fazenda Municipal, 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 e concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos.

Parágrafo único - A fiscalização referida no "caput" do artigo compete, privativamente, aos funcionários fiscais designados na forma do Regulamento.

## CAPÍTULO X

### Das Penalidades

Art. 16 - Nas aquisições por ato entre vivos, o contribuinte que não pagar o imposto nos prazos estabelecidos no artigo 12 desta lei, fica sujeito à multa de cinquenta por cento (50%) sobre o valor do imposto.

Parágrafo único - Havendo ação fiscal, a multa prevista neste artigo será de cem por cento (100%).

Art. 17 - A falta ou inexatidão de declaração a elementos que possam influir no cálculo do imposto, com evidente intuito de fraude, sujeitará o contribuinte à multa de cinquenta por cento (50%) 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. 18 - 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, con-

correndo 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.

#### CAPÍTULO XI

Disposições Especiais Relativas ao Imposto sobre a Transmissão Intervivos de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos.

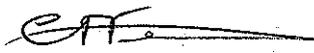
Art. 19 - Na aquisição de terreno ou fração ideal de terreno, bem como na cessão dos respectivos direitos, cumulada com contrato de construção ou empreitada de mão-de-obra e materiais, deverá ser comprovada a preexistência do referido contrato, sob pena de ser exigido o imposto sobre o imóvel, incluída a construção e/ou benfeitoria no Município em que se encontrar por ocasião do ato translativo da propriedade.

Art. 20 - O imposto por esta lei criado passa a integrar o Código Tributário do Município (Lei nº 1.288, de 09 de dezembro de 1983) e a sua cobrança a partir de 01 de março de 1989.

Art. 21 - Fica o Executivo autorizado a regulamentar a presente lei através de Decreto.

Art. 22 - Revogam-se as disposições em contrário, entrando a presente lei em vigor na data de sua publicação.

Paço da Municipalidade, aos 25 de janeiro de 1989.

  
Célio Filgueiras Ferraz  
Prefeito Municipal