

**LEI Nº 002 DE 28 DE FEVEREIRO DE 1989.**

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

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO**

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPITULO I  
DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS**

**SEÇÃO I  
DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA**

**Art. 1º** - Fica instituído o Imposto sobre 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 referidos nos incisos anteriores.

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

**I** – compra e venda pura ou condicional e atos equivalentes;

**II** – dação em pagamento;

**III** – permuta;

**IV** - arrematação ou adjudicação 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 pessoa jurídica para o de qualquer um dos sócios, acionistas ou respectivos sucessores:

**VII** – tornas ou reposições que ocorram:

**a)** nas partilhas efetuadas em virtude de dissolução de sociedade conjugal ou morte quando o cônjuge ou herdeiros receber dos imóveis situados no Município, quota-parte cujo valor seja maior do que o da parcela que lhe caberia na totalidade desses imóveis;

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

**VIII**- mandando em causa própria e seus subestabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda;

- IX** – instituição e fideicomisso;
- X** – enfiteuse e subenfiteuse;
- XI** – rendas expressamente constituídas sobre imóvel ;
- XII** – concessão real do uso;
- XIII**- cessão de direitos de uso-fruto;
- XIV** – cessão de direitos ao usucapião;
- XV**- cessão de direitos do 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** – acessão física quando houver pagamento de indenização;
- XVIII** – cessão de direitos sobre permuta de bens imóveis;
- XIX** – qualquer ato judicial ou extrajudicial “ inter-vivos” não especificado neste artigo que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física, ou de direitos reais sobre imóvel, 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** - Equipara-se o contrato de compra e venda, para efeitos fiscais:

- I** – a permuta de bens imóveis por bens de direitos de outra natureza;
- II** – a permuta de bens imóveis por outros quaisquer bens situado fora do território do Município;
- III** – a transação em que seja reconhecido o direito que implique transmissão de imóvel ou de direitos a ele relativos.

## **SEÇÃO II** **DAS IMUNIDADES E DA NÃO INCIDÊNCIA**

**Art. 3º** - O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis 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 ou dela decorrentes;
- III** – efetuada para a sua incorporação ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital;
- IV** – decorrentes da fusão, incorporação ou extinção de pessoas jurídicas.

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

§ 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 2 (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 aos parágrafos anteriores tornar-se à devido o imposto nos termos da Lei vigente à data de 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 distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas a títulos 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 escriturações de suas respectivas receitas e despesas em livros revertidos de formalidades capazes de assegurar perfeita exatidão.

### **SEÇÃO III DAS ISENÇÕES**

**Art. 4º** - São isentas de imposto:

I – a extinção de usufruto, quando o seu instituidor tenha continuado como dono de sua propriedade;

II – a transmissão dos bens ao cônjuge, em virtude da comunicação decorrente do regime de bens de casamento;

III – a transmissão em que o 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 decorrente de investidura;

VI – a transmissão decorrente da execução de planos de habitação para a população de baixa renda, patrocinado ou executado por órgãos públicos ou seus agentes;

VII – a transmissão cujo valor seja inferior a 25 unidades fiscais vigentes no Município;

VIII – as transferências de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

### **SEÇÃO IV DO CONTRIBUINTE E DO RESPONSÁVEL**

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

**Art. 6º** - Nas transmissões que se efetuarem sem o pagamento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis, por esse 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 - Nas tornas 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 imóveis a base de cálculo será o valor do negócio ou 30% do valor venal do bem imóvel, se maior.

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

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

§ 8º - Quando a fixação do 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 endereçada à repartição municipal que efetuar o cálculo, acompanhada de laudo técnico de avaliação do imóvel ou do 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 do ato 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 tiverem lugar aqueles atos;

II – na arrematação ou na adjunção 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 recurso pendente;

III - na acessão física, até a data do pagamento da indenização;

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

**Art. 10** – Nas promessas ou compromissos de compra e venda é facultado efetuar o pagamento do preço do imóvel.

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

§ 2º - Verificada a redução do valor, não se restituirá à diferença do imposto correspondente.

§ 3º - Não se restituirá imposto pago:

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

II – àquele que venha a 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 de contrato e desfazimento de arrematação com fundamento no Art. 1.136 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 repartição competente da Prefeitura os documentos e informações necessárias ao lançamento do imposto, conforme estabelecido em regulamento.

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

**Art. 15** – Os tabeliões e escritões transcreverão a guia de recolhimento nos instrumentos, escrituras ou termos judiciais que lavrarem.

**Art. 16** – Todos aqueles que adquirirem bens ou direitos cuja transmissão constitua ou possa constituir fato gerado 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 contato, carta de adjudicação ou de arrematação, ou de qualquer outro título representativo de transferência do bem ou direito.

## **SEÇÃO IX DAS PENALIDADES**

**Art. 17-** O adquirente de imóvel ou direito que não apresentar 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 previstos nesta Lei sujeita o infrator à multa correspondente a 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto devido.

**Parágrafo Único** – Igual penalidade será aplicada aos serventuários que descumprirem o previsto no Art.14

**Art. 19-** A omissão ou inexatidão fraudulenta de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto sujeitará o contribuinte à multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto sonogado.

**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.

## **DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 20** – O Prefeito baixará, no prazo de 30 dias, o regulamento da presente lei.

**Art.21** - O crédito tributário não liquidado na época própria fica sujeito a atualização .

**Art. 22** - Aplicam-se, no que couber, os princípios, normas e demais disposições do Código Tributário Municipal relativos e Administração Tributária.

**Art. 23** - Esta Lei estará em vigor 30 dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**SÃO JOSÉ DO VALE DO RIO PRETO**, em 28 de fevereiro de 1989.

**BIANOR MARTINS ESTEVES**  
Prefeito Municipal