

LEI N° 895/89

**INSTITUI O IMPOSTO DE TRANSMISSÃO SOBRE BENS IMÓVEIS
POR ATO ONEROSO ENTRE VIVOS E DE DIREITOS REAIS
SOBRE IMÓVEIS - IBTI - "INTER-VIVOS.**

O Povo do Município de João Monlevade por seus representantes na Câmara Municipal aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica instituído e passa a integrar o sistema Tributário do Município o Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis por Ato Oneroso Entre Vivos e de Direitos Reais Sobre Imóveis, "INTER-VIVOS".

Art. 2º - O Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis por Ato Oneroso Entre Vivos e de Direitos Reais Sobre Imóveis - IBTI -, "INTER-VIVOS" tem como fato gerador .

I - A Transmissão onerosa, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens móveis, por natureza ou por acessão física, como definidos na Lei Civil;

II - A Transmissão onerosa, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III - A cessão e aquisição onerosa de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.

Art. 3º - A incidência do imposto alcança as seguintes mutações patrimoniais onerosas:

I - Compra e venda pura ou condicional;

II - Adjudicação, quando não decorrente de sucessão hereditária;

III - Dação em pagamento;

IV - Arrematação;

V - Concessão remunerada do direito real de uso;

VI - Instituição do usufruto convencional;

VII - Tornas ou reposições que ocorram nas partilhas em virtude de separação judicial ou divórcio quando o interessado receber, dos imóveis situados no Município, quota-parte cujo valor seja maior do que o valor da quota-parte que lhe é devida pela totalidade dos bens, incidindo sobre a diferença verificada;

VIII - Tornas ou reposições que ocorram na divisão para extinção de condomínios de imóveis, quando for recebida por qualquer condômino quota-parte material cujo valor seja maior do que o valor da sua quota-ideal, incidindo sobre a diferença verificada;

IX - Permuta de bens imóveis e direitos a eles relativos;

X - Quaisquer outros atos e contratos onerosos translativos de propriedade de bens imóveis e direitos a eles relativos, sujeitos à transcrição na forma da Lei Civil.

Art. 4º - O imposto é devido quando o imóvel transmitido, ou sobre o que versarem os direitos transmitidos, estiver situado em território do Município, mesmo que a mutação patrimonial decorra de ato celebrado fora dele.

Art. 5º - O imposto não incide:

I - Sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a eles relativos quando realizada para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital nela subscrito;

II - Sobre a transmissão de bens imóveis e direitos a eles relativos quando decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

III - Sobre a transmissão de bens ou direitos a eles relativos quando a aquisição for feita por pessoas jurídicas de direitos público interno, partidos políticos, inclusive sua função, entidades sindicais dos trabalhadores, instituições religiosas tendo por objeto o templo de qualquer culto, instituições de educação e assistência social sem fins lucrativos, observado o disposto no § 6º abaixo.

§ 1º - O disposto nos incisos I e II deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica neles referido tiver como atividade preponderante a compra e venda de imóveis, a cessão de direitos reais e o arrendamento mercantil.

§ 2º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante quando mais de 50% da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 24 meses anteriores à aquisição decorrerem das transações mencionadas no parágrafo anterior.

§ 3º - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 24 meses antes dela, apurar-se-á preponderância levando-se em conta os 24 meses seguintes à data do início da atividade.

§ 4º - A inexistência da preponderância de que trata o § 2º será demonstrada pelo interessado, na forma regulamentar, antes do prazo para pagamento do imposto.

§ 5º - Quando a atividade preponderante referida no § 1º deste artigo estiver evidenciada no instrumento constitutivo da pessoa jurídica adquirente, sujeitando-se à apuração da preponderância nos termos do § 3º deste artigo, o imposto será exigido no prazo regulamentar, sem prejuízos do direito à restituição que vier a ser legitimado com a aplicação do disposto nos § 2º e 3º.

§ 6º - As instituições de educação e de assistência social, para efeito do disposto no item III deste artigo, deverão observar os seguintes requisitos .

1) Não distribuírem qualquer parcela do seu patrimônio ou de suas rendas, à título de lucro ou participação de resultado;

2) Aplicarem, integralmente, no país, seus recursos e no desenvolvimento dos objetos constitucionais;

3) Manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesas em livros revestidos de formalidade capazes de assegurar sua perfeita exatidão.

Art. 6º - São isentas do imposto:

I - A aquisição de bem imóvel, 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 ou

subvencionados pelo Poder público, quando a transação imobiliária for efetivada mediante o pagamento com o FGTS, liberado segundo as prescrições de Lei.

II - A aquisição de bem imóvel, quando vinculada a programas habitacionais de interesse Público e destinados a pessoas carentes de moradia própria, exigindo-se que o cadastramento de tais pessoas, para o fim de se beneficiarem da isenção aqui prevista, receba aprovação do serviço de assistência social do Município.

Art. 7º - As alíquotas do imposto são .

I - Nas transmissões e cessões por intermédio do Sistema Financeiro da Habitação - SFH;

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

b) 2 % (dois por cento) sobre o valor restante.

II - Nas demais transmissões e cessões, 2 % (dois por cento).

Art. 8º - A base de cálculo do imposto é o valor dos bens e direitos transmitidos ou cedidos, no momento da transmissão ou cessão, segundo avaliação fiscal determinada pela Administração Fazendária no Município, ou o preço pago, se este for maior do que a avaliação fiscal.

§ 1º - Não concordando com o valor estimado pela Administração Fazendária do Município, poderá o contribuinte requerer a avaliação administrativa, instruindo o pedido com a documentação que fundamente a sua discordância.

§ 2º - O valor estabelecido na forma deste artigo prevalecerá pelo prazo de 30 dias, findo o qual sem o pagamento do imposto, ficará sem efeito o lançamento e a avaliação.

Art. 9º - A avaliação do imóvel será fixada anualmente através de uma Tabela de Valores Imobiliários elaborada por Comissão Especial designada por Decreto do Executivo, em que se levarão em conta os seguintes elementos .

I - Características da área, região de situação do imóvel ou do zoneamento urbano em que se situa;

II - Características do terreno;

III - Características da construção, segundo os diversos tipos ou padrão, classificados em alto, médio e baixo;

IV - As dimensões do lote, da área construída e o estado de conservação da construção;

V - A política de uso e ocupação do solo conforme definida no Plano Diretor do Município.

Art. 10 - Os valores da tabela de que trata o artigo anterior serão corrigidos trimestralmente pela Administração Fazendária do Município, com base em índice que reflita a evolução dos preços dos imóveis no período.

Art. 11 - Nos casos a seguir especificados, a base de cálculo é:

- I - Na arrematação ou leilão, o preço pago;
- II - Na adjudicação entre vivos não decorrente de sucessão hereditária, o valor fixado pela avaliação judicial ou administrativa ;
- III - Nas doações em pagamentos, o valor dos bens imóveis dados para solver o débito;
- IV - Nas permutas, o valor de cada imóvel ou direito permutado;
- V - Entre tornas ou reposições, verificadas em partilhas ou divisões entre vivos, o valor da parte excedente da meação ou do quinhão ou da parte ideal consistente em imóveis;
- VI - Nos demais fatos geradores, o disposto pelo Artigo 8º desta Lei.

Art. 12 - 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 de direito que se efetuarem com recolhimento insuficiente ou sem o 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.

Art. 13 - O imposto será pago de uma só vez após a sua avaliação pela Administração Fazendária do Município, em estabelecimento bancário conveniado com a Prefeitura Municipal ou na Tesouraria desta, mediante Guia de Arrecadação visada pela repartição fazendária.

Parágrafo Único - O Chefe do Executivo, através de ato formal de sua competência, regulamentará o conteúdo, emissão e controle da Guia de Arrecadação de que trata Artigo.

Art. 14 - Na transmissão ou cessões por ato oneroso, o contribuinte, o escrivão de notas ou tabelião, corretor de imóveis e Despachante, antes da lavratura da escritura ou do instrumento, conforme o caso, emitirá a guia de arrecadação com a descrição completa do imóvel, suas características, localização, tipo de construção, benfeitorias e outros elementos que possibilitem a estimativa do seu valor venal.

Parágrafo Único - A emissão de guia de que trata o Artigo será feita também pelo oficial do registro, antes da transcrição, na hipótese de registro de carta de adjudicação ou carta de sentença em que o imposto tenha sido pago sem anuência da Fazenda, com os valores atribuídos aos bens no processo judicial, ficando, nessa hipótese, dispensada a descrição do imóvel na guia, exigindo-se a anexação de cópia da carta de sentença ou de adjudicação.

Art. 15 - O imposto será pago:

- I - Até a data de lavratura do instrumento que servir de base à transmissão, quando realizada no Município;

II - No prazo de 30 dias, contados da data de lavratura do instrumento referido no inciso I, quando realizada fora do Município;

III - No prazo de 30 dias, contados da data do trânsito em julgado na decisão, se o título de transmissão for sentença judicial.

Art. 16 - O recolhimento dos impostos, após o seu vencimento, sujeita-se à incidência de:

I - Juros de mora de 1 ~ ao mês ou fração, contados da data de vencimento;

II - Correção monetária, nos termos da legislação federal específica;

III - Multa moratória.

1 - Em se tratando de recolhimento espontâneo:

a) - De 10 % do valor corrigido do imposto, se recolhido dentro do prazo de 30 dias, contados da data de vencimento;

b) - De 20% do valor corrigido do imposto, se recolhido após 30 dias, contados da data do vencimento.

2 - Havendo ação fiscal, de 50% do valor corrigido do imposto, com redução para 30 %, se recolhido dentro de 30 dias, contados da data de vencimento.

Art. 17 - O imposto será restituído, no todo ou em parte, quando:

I - Não se completar o ato ou contrato sobre que estiver pago, mediante requerimento, comprova bastante e suficiente;

II - For declarado, 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 a isenção;

IV - Houver sido recolhido a maior.

§ 1º - Instruirá o processo de restituição a via original da Guia de Arrecadação, anexada ao pedido do requerente.

§ 2º - Para fins de restituição, a importância indevidamente paga será corrigida monetariamente, segundo o mesmo coeficiente utilizado na correção dos valores venais, com base na tabela de avaliação em vigor na data de sua efetivação (ou segundo coeficiente fixado para correção de débitos fiscais).

Art. 18 - Nas transações em que figurarem como adquirentes ou cessionários, pessoas imunes ou isentas, ou em caso de não incidência, a comprovação do pagamento do imposto será substituído por declaração, expedida por autoridade da Administração Fazendária.

Art. 19 - O escrivão, tabelião, oficial de notas, do registro de imóveis e registro de títulos e documentos, ou qualquer outro serventuário da justiça não poderão praticar quaisquer atos que importem em transmissão de bens imóveis ou cessão de direitos a eles relativos, por ato oneroso entre vivos, sem que o interessado apresente comprovante original do pagamento, o qual será transcrito, em seu inteiro teor, no instrumento respectivo.

Art. 20 - 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, as certidões de atos que forem lavrados, transcritos, averbados ou inscritos, concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos, quando objeto de dúvida.

Art. 21 - 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 de vontade e seja conivente ou auxilie na inexatidão ou omissão praticadas.

Art. 22 - As penalidades constantes nesta Lei serão aplicadas sem prejuízo do processo criminal ou administrativo cabível.

Parágrafo Único - O serventuário ou funcionário que não observar os dispositivos legais relativos ao imposto, concorrendo de qualquer modo para o seu não recolhimento, ficará sujeito às mesmas penalidades estabelecidas para contribuinte, devendo ser notificado para o recolhimento de multa pecuniária.

Art. 23 - Ficam os Srs. escrivães, tabeliões e serventuários em geral com atribuição de processarem atos de transmissões de bens imóveis previstos nesta Lei, autorizados a acolherem durante 30 dias subsequentes à sua publicação, os comprovantes de recolhimento do imposto efetuado antes da vigência da presente Lei.

Art. 24 - Esta Lei entra em vigor na data de 1º de Março de 1989, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de João Monlevade, 1º de março de 1989

Leonardo Diniz Dias
Prefeito Municipal