PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETÉ

CEP 35.620 — ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 1.146 /89

"Institui Normas para cobrança de ITBI, instituído pela Lei 1.132/88 de 21 de Dezembro de 1.988

A Câmara Municipal de Abaeté aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DA INCIDÊNCIA

Art. 1º-O Imposto sobre transimissão de Bens Imóveis "Intervivos", tem como fato gerador a transmissão "intervivos por ato oneroso, de bens imóveis situados no território do Municiípio, e direitos réais sobre imóveis, bem como a cessão de direitos relativos à sua aquisição.

PARÁGRAFO ÚNICO-Para efeito de incidência do imposto considera-se:

I- Transmissão onerosa, aquela feita a qualquer título de propriedade do domínio útil de bens imóveis por naturezaou por acessão física como definidas na Lei Civil.

II- Transmissão feita a qualquer título de direitos reais sobre imóveis exceto os direitos reais de garantia e as servidões.

III- Cessão de direitos, aqueles relativos à aquisição dos bens referidos nos incisos ateriores.

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

I- compra e venda pura ou condicional.

II- Dação em pagamento.

III- Arrematação.

VI- Desistência ou renùncia da herança ou ' legado, com determinação do beneficiário.

VII- Mandato em causa propria, e seus substabelecimentos quando estes configurarem transação e o instrumento contenha os requisitos essenciais de compra e venda.

VIII- Instituição do usufruto convencional sobre bens imóveis.

IX- Tornas ou reposições que ocorram nas ' partilhas em virtudes de falecimento ou sepração judicial, ' quando qualquer interessado receber, dos imóveis situados no ' municiípio, quota-parte que lhe é devida dos bens imóveis, incindindo sobre a diferença.

X- Tornas ou reposições que ocorram nas divisões para extinção de condomínio de imóveis, quando for recebidos por qualquer condomínio, quota-parte material, cujo valor seja maior do que o valor de sua quota-ideal, incindindo sobre a diferença

XI- Quaisquer outros atos e contratos translativos da propriedade de bens imóveis "inter-vivos", sujeitos à transcrição na forma da Lei, excetuando-se as doações e as ' trnsmissões do artigo 5º desta Lei.

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

CAPÍTULO II

DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 4º- O Imposto não incide sobre:

I- A transmissão "Causas mortis" e doação, de quaisquer bens ou direitos.

IV- A transmissão de bens ou direitos quando constar como adquirente a União, Estados, Municípios e demais' pessoas de direito Público interno, partidos políticos, inclusive suas fundações das entidades sindicais dos trabalhadores' templos de qualquer culto, instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, observado no § 6º deste artigo.

V- A reserva ou s extinção do usufruto, ou habitação.

§1º-O dispositivo nos incisos II e III não' aplica quando a pessoa jurídica neles referida tiver como atividade preponderante a venda ou locação de imóveis ou a cessão de direitos relativo 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 anos anteriores e nos dois anos subsequentes à aquisição,decorrer de vendas, locação ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

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

§4º-Quando a atividade preponderante, referida ao §2º 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 dom a aplicação do disposto nos parágrafos 2º e 3º.

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

I- Não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou rendas, a título de lucro ou participação no seu resultado.

II- Aplicarem, integralmente, no país, seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos objetos institucionais.

III- Manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua perfeita exatidão.

CAPÍTULO III

DAS ISENÇÕES

Art. 5º- Fica isenta do imposto a aquisição de imóvel quando vinculada a progamas habitacionais de promoção social ou desenvolvimento comunitário de âmbito Federal, Estadual ou Municipal, destinados a pessoas de baixa renda, com a participação ou assistência de entidades ou órgão criados pelo poder público.

CAPÍTULO IV

DAS ALÍQUOTAS

Art. 6º- As alíquotas do imposto são:

I- Nas transmissões e cessões por intermédio do sistema Financeiro de habitação:

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

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

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

CAPÍTULO V

eles relativos, segundo estimativa fiscal aceita pelo contribuinte, ou preço, para se este for maior.

§1º- Não concordando com o valor estimado, poderá o contribuinte requerer a avaliação fiscal, instruindo o pedido com documentos que fundamentem sua discordância.

§2º- O valor estabelecido na forma deste artigo prevalecerá pelo prazo de 90(noventa) dias, findo o qual, sem' o pagamento do imposto ficará sem efeito o lançamento ou avaliação.

§3º- Na avaliação serão considerados, dentre' outros seguintes elementos, quanto ao imóvel:

I- Zoneamento Urbano

II- Característica da Região

III- Característica do terreno

IV- Característica da Construção

V - Valores aferidos no mercado imobiliário

VI- Outros dados informativos tecnicamente reconhecidos

Art. 8º- Nos casos a seguir especificados, a' base de cálculo será:

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 para solver o débito.

IV- Nas permutas, o valor de cada imóvel ou ' direito permutado.

V- Na transmissão do domínio útil, um terço ' (1/3) do valor venal do imóvel.

VI- Na transmissão do domínio direito, dois ' terços (2/3) 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 ou do quinhão ou da parte consistentes em imóveis.

X- Na cessão de direitos, o valor venal do imóvel.

XI- Nas transmissões de direito a ação à herança ou legado, o valor venal do bem ou quinhão transferido, que se refira ao imóvel situado no município.

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- Cessionário ou adquirente dos bens ou direitos cedidos ou transmitidos.

II- Ma permuta, cada um dos permutantes.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nas transmissões ou cessões que se efetuarem com recolhimento insuficiente ou sem recolhimento do imposto, ficam solidariamente responsáveis por este pagamento o transmitente, o cedente, o inventariante e o titular da serventia em razão do seu ofício, conforme caso.

CAPÍTULO VIII

DA FORMA, DO LOCAL, DOS PRAZOS.

Art. 10º- Nas transmissões ou cessões, por ato

localização, área do terreno, tipo de construção, benfeitorias e outros elementos que possibilitem a estimativa de seu valor venal pelo fisco.

Ar. 11º- O pagamento do imposto será feito no Município da situação do imóvel.

Art.12º- o ITBI "INTER-VIVOS" será recolhido mediante guia de arrecadação visada pela repartição Fazendária.

Art.13º- A repartição fazendária anotorá , nas guias de arrecadação relativas ao recolhimento do ITBI "INTER-VIVOS" a data da ocorrência do fato gerador do Imposto.

DOS PRAZOS DE PAGAMENTO.

Art.14º- O pagamento do imposto e de direitos a eles relativos, por ato entre vivos realizar-seá:

I- Nas transmissões ou cessões, por escritura Pública antes de sua lavratura.

II- Nas transmissões ou cessões por meio de procuração em causa propria ou documento que lhe seja assemelhado, antes de lavrado o respectivo instrumento.

III- Nas transmissões em virtude de qualquer sentença judicial, dentro de trinta dias do trânsito em julgado da sentença.

IV- Na arrematação, adjudicação e remição, atétrinta dias após o ato ou trânsito em julgado de sentença, mediante documento de arrecadação, expedido pelo escrivão do feito.

V- Nas aquisições por escrituras lavradas fora do município, dentro de trinta dias, após o ato, vencendo-se no entanto, o prazo à data de qualquer anotação, inscrição, ou transmissão feita no município e referentes

CAPÍTULO VIII

DAS RESTITUIÇÕES

Art. 15º- O imposto será devolvido, no todo, ou em parte quando:

I- Não se completar o ato ou contrato que' se tiver pago, depois de requerido com provas bastantes suficientes,

II- For declarada. por decisão judicial ' transitado em julgado, a nulidade do ato ou contrato, pelo qual tiver sido pago.

III- For posteriormente reconhecida a não incindência ou direito a isenção.

IV- Houver sido recolhido a maior.

§1º-Instruirá o processo de restituição a ' via original da guia de arrecadação respectiva.

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

CAPITULO IX

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 16- Os escrivães, tabeliões, oficiais de n notas, de registros de imóveis e de títulos e documentos e quaisquer títulos e outros serventuários não poderão praticar quaisquer atos que importem transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, bem como suas cessões, sem que os interessados apresentem comprovantes originais do pagamento do imposto, o qual será transcrito em seu inteiro teor no instrumento respectivo.

Art. 17- Os serventuários rferidos no artigo ' anterior ficam obrigados a facilitar à fiscalização da Fa-

Art. 18- As penalidades constantes deste c capítulo serão aplicadas sem prejuízo do processo criminal ou administrativo cabível.

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

Art. 19- No inventário, o representante ' da Fazenda Pública Municipal, é obrigado sob pena de res - ponsabilidade funcional, a fiscalizar as avaliações, impugnando-as sempre que forem inferiores ao valor real.

CAPÍTULO X

DAS PENALIDADES

Art. 20- No arrolamento, qualquer interessado pode requerer que o representante da Fazenda Pública Municipal se pronuncie sobre o valor atribuído aos imóveis dos quais decorrerem as tornas ou reposições.

Art. 21- O recolhimento do imposto, após o vencimento, sujeita-se à incidência de :

I- Juros de 1%(Um por cento) ao mês ou fração, contados da data do vencimento.

II- Correção monetária, nos termos da legislação Federal específica.

III- Multa moratória.

1º)- Em se tratando de recolhimento expontâneo:

rigido do imposto se recolhido após trinta dias, contados da data do vencimento.

2)- Havendo ação fiscal, de 50% (cinquenta por cento) do valor corrigido do imposto, com redução para 20% (vinte por cento), se recolhido dentro de trinta dias' da data da notificação do débito.

Art.22- A pessoa física ou jurídica que não' cumprir as obrigações previstas nesta lei, sejeitar-seá às seguintes penalidades:

I- Multa no valor de quatro M.V.R.

a)-Por deixar de apresentar, demonstrativo de inexistência de preponderância de atividades nos termos do artigo 5º e seus parágrafos.

b)-Por deixar de apr4sentar, declaração a cerca dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos.

II- Multa no valor de dez M.V.R.

a)por dixar de prestar informações quando' solicitadas pelo fisco.

b)Por embaraçar ou impedir a ação do fisco

c)por deixar de exibir livros, documentos' e outros elementos, quando solicitados pelo fisco.

d)por formecer ou apressntar ao fisco informações, declarações ou documentos inexatos ou inverídicos.

Art.23- Nas transmissões em que figurarem como adquirentes, ou cessionário, pessoas imunes ou isentas, ou em casos de não incidência, a comprovação do pagamento' do imposto, será substituída por declaração expedida pela' autoridade fiscal municipal.

CAPÍTULO XI

Art. 25- A Prefeitura mandará confeccionar as guias de ITBI e fará repasse mediante pagamento.

PARÁGRAFO ÚNICO- A Prefeitura poderá, sempre que achar necessário coletar preço de confeccionamento para que a receita do repasse dê para cobrir nova confecção

Art. 26-Na aquisição de terreno ou fração ideal de terreno, bem como na cessão, dos respectivos direitos, acumulada como 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 que se encontrar por ocasião do ato translativo da propriedade.

§1º- O Promissário comprador de lote de terreno que construir imóvel antes de receber a escritura definitiva, ficará sujeito ao pagamento do imposto sobre o valor da construção e ou benfeitoria, salvo se comprovar que as obras referidas foram feitas após contrato de compra e venda, mediante exibição dos seguintes documentos:

1-Alvará de licença para construção;
2-Contrato de empreitada de mão-de-obra;
3-Notas fiscais de material adquirido para a construção;
4-Certidão de regularidade da situação da obra perante órgão competente do Ministério da Previdência Social.

§2º- A critério do representante da Fazenda Municipal, a falta de qualquer documento citado no "Caput" do artigo ou parágrafo anterior poderá ser sugerida por outros que façam prova equivalente.

DISPOSIÇÃO FINAL

Art.27- Esta Lei Entrará em vigor na data de sua