



Lei nº 243, de 06 de maio de 2004.

Dispõe sobre a instituição do ITBI - Imposto Sobre Transmissão "inter vivos" de Bens Imóveis e Direitos Reais Sobre Imóveis - e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CÓRREGO FUNDO APROVOU E EU PREFEITO MUNICIPAL SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Passa a integrar o Sistema Tributário Municipal o Imposto sobre Transmissão "INTER-VIVOS" de Bens Imóveis e Direitos Reais Sobre Imóveis, ora instituído – ITBI.

CAPÍTULO I

DA INCIDÊNCIA

Art. 2º O Imposto sobre Transmissão de bens Imóveis "INTER-VIVOS", tem como fato gerador a Transmissão "INTER-VIVOS" por ato oneroso, de bens imóveis situados no território do Município, e direitos relativos à sua aquisição.

Parágrafo único: para efeito de incidência do imposto considera-se:

- I – Transmissão onerosa àquela feita a qualquer título, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física como definidos 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 anteriores.

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

- I – Compra venda pura ou condicional;
- II – Doação de pagamento;



VI – Desistência ou reinicia da herança ou legado, com determinação do beneficiário;

VII – Mandato em causa própria, e sus substabelecimentos quando estes configurarem transação e o instrumento contenha os requisitos essenciais à compra e venda.

VIII – Instituição do usufruto, convencional sobre bens imóveis;

IX – Tornas ou reposições que ocorram nas partilhas em virtude de falecimento ou 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 imóveis, incidindo sobre a diferença;

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

XI – Permuta de bens e imóveis e direitos a eles relativos;

XII – Qualquer outro atos e contratos translativos da propriedade de bens imóveis “INTER-VIVOS, sujeitos à transcrição na forma da lei, excetuando-se as doações e as transmissões por causa de morte nos termos do art. 5º desta lei.

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

CAPÍTULO II DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 5º O imposto não incide sobre:

I – A transmissão “causa mortis” e doação, de quaisquer bens ou direitos; “divisão amigável”.

II – A transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

III – A transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

IV – A transmissão de bens ou direitos quando contar 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 o



§ 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 subseqüentes 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 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida, no parágrafo anterior, levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 4º Quando a atividade preponderante, referida no § 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 com aplicação do disposto nos § 2º ou 3º.

§ 5º Ressalvada a hipótese do parágrafo anterior e verificada a preponderância referida nos § 2º e 3º deste artigo, torna-se-á devido o imposto nos termos da Lei vigente à data da aquisição e sobre os valores atualizados dos bens ou direitos:

- I – Não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, a título de lucro ou participação no seu resultado;
- II – Aplicarem, integralmente, no país, seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos objetivos 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. 6º Fica isentada do imposto a aquisição de 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 ou a assistência de entidades ou órgãos criados pelo poder Público.

CAPÍTULO IV

DAS ALÍQUOTAS

Art. 7º As alíquotas dos Imposto são:

- I – Nas transmissões e cessões por intermédio do Sistema Financeiro de



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

CAPITULO V

DA BASE DE CÁLCULO

Art. 8º A base de calculo 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.

§ 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 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, os seguintes elementos, quando ao imóvel:

- I – Zoneamento urbano;
- II – Características de região;
- III – Características do terreno;
- IV – Característica da construção;
- V – Valores aferidos no mercado imobiliário;
- VI – Outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

Art. 9º Nos casos a seguir especificados, a base de calculo 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 dados para solver o débito;
- IV – Nas permutas, o valor de cada imóvel ou direito permutado;
- V – Na transmissão do domínio útil, dos terços (2/3) do valor venal do imóvel;
- 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



XI – Nas transmissões de direito e 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 do imóvel ou de direito real, não especificadas 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 CONTRIBUENTES

Art. 10. Contribuinte do imposto é:

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

II – Na permuta, cada um dos permutastes.

Parágrafo único. Nas transmissões ou cessões que efetuarem com recolhimento insuficiente responsável por este pagamento o transmitente, o cedente, o inventariante e o titular da serventia da justiça em razão do seu ofício, conforme o caso.

CAPÍTULO VII

DA FORMA, DO LOCAL, DOS PRAZOS.

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 emitira 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.

Art. 12. O pagamento do imposto será feito no Município da situação do imóvel.

Art. 13. O ITBI “INTER-VIVOS” será recorrido mediante guia de arrecadação visada pela repartição fazendária.



Art. 15. O pagamento do imposto 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 meio de procuração em causa própria ou documento que lhe seja assemelhado, antes de lavrado o respectivo instrumento;
- III – Nas transmissões em virtude de qualquer sentença judicial, dentro de 30 (trinta) dias do transito em julgado da sentença;
- IV – Na arrematação, adjudicação e remição, ate 30 (trinta) dias após o ato ou transito em julgado de sentença, mediante documento de arrecadação, expedido pelo escrivão do feito;
- V – Nas aquisições por escrituras lavradas fora do município, dentro de 30 (trinta) dias, após o ato, vencendo-se, no entanto, o prazo à data de qualquer anotação, inscrição ou transmissão feita a no município e referentes aos citados documentos;
- VI – Nas tornas ou reposições em que sejam interessados incapazes, dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da intimação do despacho que as autorizar;

CAPÍTULO VIII

DA RESTITUIÇÃO

Art.16. O imposto recolhido será devolvido, no todo ou em parte, quando:

- I – Não se contemplar o ato ou contrato sobre que tiver pagado, 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 posteriormente reconhecida a não incidência ou direito à isenção;
- IV – Houver sido recolhido a maior;

§ 1º Instituirá o processo de restituição à via original da guia de arrecadação respectiva.

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



justiça 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, qual será transcrito em seu inteiro teor no instrumento respectivo.

Art. 18. Os serventuários referidos no artigo anterior ficam obrigados a facilitar à fiscalização da Fazenda Municipal, para 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 inseridos e concernentes a imóveis ou direitos a eles relatados.

Art. 19. 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 sujeito às mesmas penalidades estabelecidas para os contribuintes devendo ser notificado para o recolhimento da multa pecuniária.

Art. 20. No inventário, o representante da Fazenda Pública Municipal, é obrigado, sob pena de responsabilidade funcional, a fiscalizar as avaliações, impugnando-as sempre que forem inferiores ao valor real.

CAPÍTULO X

DAS PENALIDADES

Art. 21. No arrolamento, qualquer interessado pode requerer que o representante da Fazenda Pública Municipal se pronuncie sobre o valor atribuído aos imóveis dos quais decorreram as tornas ou reposições.

Art. 22. O recolhimento do imposto, após o vencimento, sujeita-se à incidência de:

- I – Juros de mora 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;
- 1)– Em se tratando de recolhimento espontâneo:
 - a) de 5% (cinco por cento) do valor corrigido do imposto, se recolhido dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contando data do vencimento;



recolhido dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da notificação do débito.

Art. 23. A pessoa física ou jurídica que não cumprir as obrigações acessórias previstas nesta lei sujeitar-se-á às seguintes penalidades:

I – Multa no valor de 2 (duas) UFP-PM:

- a) por deixar de apresentar, demonstrativo de inexistência de preponderância de atividades nos termos do artigo 5º e seus parágrafos;
- b) por deixar de apresentar, declaração à cerca dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos;

II – Multa no valor de 5 UFP-PM:

- a) por deixar de prestar informações quando solicitadas pelo fisco;
- b) por embarçar ou impedir a ação do fisco;
- c) por deixar de exhibir livros, documentos e outros elementos, quando solicitados inexatos ou inverídicos.
- d) Por fornecer ou apresentar ao fisco informações, declarações ou documentos inexatos ou inverídicos.

Art. 24. Nas transações em que figurarem como adquirente, ou cessionário, pessoas imunes ou isentas, ou em casos de não incidência, a comprovação do pagamento do imposto, será, submetida por declaração, expedida pela autoridade fiscal, municipal.

Art. 25. No caso de reclamação contra exigência do imposto, e de aplicação de penalidade, é competente para decidir a controvérsia, em definitivo, o chefe do órgão fazendário da Prefeitura.

CAPÍTULO XI

DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

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

§ 1º O promissário comprador de lote de terreno, que construir no imóvel antes de receber a escritura definitiva ficará sujeito ao pagamento do



- 3) Notas fiscais do material adquirido para a construção;
- 4) Certidão de regularidade da situação da obra, perante o 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.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27. Fica o representante da Fazenda Municipal autorizado a expedir normas para o cumprimento desta lei independentemente de sua regulamentação.

Art. 28. O ITBI “INTER VIVOS” será cobrado a partir de 01 de janeiro de 2004.

Art. 29. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Córrego, 06 de maio de 2004.

99/03
GERALDO GILBERTO VAZ
Prefeito Municipal

A. C. Borges
AURECI CRISTINA DE LÁRIA BORGES
Chefe do Dep e Finanças e Patrimônio.