

# **LEI N° 298/1989**

**Institui o Imposto sobre Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis - ITBI e da outras providências.**

A Câmara Municipal de Água Comprida - MG, aprovou e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

## **CAPÍTULO I**

Do Imposto sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis.

### **SEÇÃO I**

**Art. 1°** - O Imposto sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis tem como fato gerador:

- I. A Transmissão de qualquer Título da Propriedade ou Domínio Útil de Bens Imóveis por Natureza, ou Acesso Física como definidos na Lei Civil;
- II. A Transmissão "Inter Vivos" a qualquer Título de Direitos Reais, exceto os de garantia;
- III. A Cessão de Direitos relativos às Transmissões referentes nos Incisos anteriores.

### **SEÇÃO II**

Da Incidência.

**Art. 2°** - 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 de seus Sócios, Acionistas ou respectivos Sucessores;
- VII. Tornas ou Reposições que ocorram:
  - a) Nas Partilhas efetuadas em virtude de dissolução da Sociedade Conjugal ou Morte quando o Conjugue, 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 de Imóvel, quando for recebido por qualquer Condomínio, quota-parte Material cujo valor seja maior do que sua quota-parte ideal.
- VIII. Mandato em causa própria e seus substabelecimentos quando o instrumento contiver os requisitos essenciais a Compra e Venda;
- IX. Instituição de Fideicomisso;
- X. Enfiteuse e Subenfiteuse;
- XI. Rendas expressamente constituídas sobre Imóvel;
- XII. Concessão Real de Uso;
- XIII. Cessão de Direitos de Usufruto;
- XIV. Cessão de Direitos ao Usucapião;
- XV. Cessão de Direitos do Arrematante ou Adjudicante, depois de Assinados o Auto de Arrematação ou Adjudicação;
- XVI. Cessão de Promessa de Venda ou Acesso de Promessa de Cessão;

- XVII. Acesso Física quando houver Pagamento de Indenização;
- XVIII. Cessão de Direitos sobre Permuta de Bens Imóveis;
- XIX. Qualquer Ato Judicial ou Extrajudicial "Inter Vivos" não especificados neste Artigo que importe ou se resolva em Transmissão, a Título Oneroso, de Bens Imóveis por Natureza ou Acesso Física, ou de Direitos sobre Imóveis, exceto os de Garantia;
- XX. Cessão de Direitos Relativos aos Atos Mencionados no Inciso anterior.

§ 1º - Será devido novo Imposto:

- I. Quando o Vereador exercer o Direito de prelação;
- II. No Pacto de melhor Comprador;
- III. Na Retrocessão;
- IV. Na Retrovenda.

§ 2º - Equipara-se ao 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 situados fora do Território do Município;
- III. A Transação em que seja reconhecido Direito que implique Transmissão de Imóvel ou de Direitos a ele relativos.

### SEÇÃO III

Da não Incidência.

**Art. 3º** - O Imposto não incide sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis ou Direitos reais de gozo quando:

- I. For adquirente a União, os Estados, os Municípios e respectivas Autarquias e Fundações;

- II. For adquirente partido Político, Templo de qualquer Culto e Instituição de Educação e Assistência Social para atendimento de suas finalidades essenciais;
- III. Efetuada para a sua incorporação ao Patrimônio de Pessoa Jurídica, em Realização de Capital;
- IV. Decorrentes de Fusão, incorporação ou extinção de Pessoa Jurídica.

§ 1º - O disposto nos Incisos III e IV não se aplica quando a pessoa Jurídica neles referida, tiver como atividade preponderante a Venda ou Locação de Bens Imóveis, ou a Cessão de Direitos relativos a sua Aquisição.

§ 2º - Considera-se caracterizada a Atividade preponderante referida no Parágrafo anterior quando mais de 50% (cinquenta por cento) da Receita Operacional de Pessoa Jurídica adquirente nos 02 (dois) anos seguintes a aquisição decorrer de Vendas, Administração ou Cessão de Direitos a Aquisição de Imóveis.

§ 3º - Verificada a preponderância a que se refere os Parágrafos anteriores tornar-se-a devido o Valor atualizado do Bem.

§ 4º - Para gozar do privilégio instituído neste Artigo as Entidades Educacionais e de Assistência Social não podem ter fins lucrativos.

#### SEÇÃO IV

##### Das Isenções.

**Art. 4º** - São Isentas do Imposto as Operações que impliquem:

- I. Na Extinção do Usufruto, quando mantida a Titularidade da nua Propriedade;
- II. Na Transmissão de Bens ao Conjuge, decorrente da Comunicação oriunda do Regime de Bens do Casamento;
- III. Na Transmissão em que o Alienante seja o Poder Público;
- IV. Na Transmissão de Global Rural de Área não excedente a vinte e cinco Hectares, desde

que destine ao Cultivo pelo Proprietário e sua Família, não possua outro Imóvel;

- V. Na Transmissão decorrente de Investiduras;
- VI. Na Transmissão decorrente da Execução de Planos de Habitação para a População de Baixa Renda efetivado por Órgãos Públicos ou seus agentes;
- VII. Na Transmissão cujo valor seja inferior a duas Unidades Fiscais do Município.

## **SEÇÃO V**

### Do Sujeito Passivo.

**Art. 5°** - O Imposto é devido pelo adquirente ou cessionário do Bem Imóvel, ou Direito a ele relativo.

**Art. 6°** - Nas Transmissões que se efetuarem sem o Pagamento do Imposto devido, ficam solidariamente responsáveis pelo Pagamento, o Transmitedente e o Cedente.

## **SEÇÃO VI**

### Da Base de Cálculo.

**Art. 7°** - A Base de Cálculo do Imposto é o valor pactuado no Negócio Jurídico ou o Valor Venal atribuído ao Imóvel, ou Direito Transmitido, atualizado periodicamente se este for maior.

§ 1° - Na Arrematação ou Leilão e na Adjudicação de Bens Imóveis, a Base de Cálculo será o valor da Avaliação Judicial ou Administrativa, ou preço pago se este for maior.

§ 2° - Nas Tornas ou Reposições a Base de Cálculo será o valor da Fração Ideal.

§ 3° - Na Instituição de Fideicomisso, a Base de Cálculo será o Valor do Negócio Jurídico ou 70% (setenta por cento) do Valor (do Negócio) digo, Venal do bem Imóvel ou Direitos transmitido se maior;

§ 4° - Nas Rendas expressamente constituídas sobre Imóveis, a Base de Cálculo será o Valor do Negócio ou 30% (trinta por cento) do Valor Venal do Bem se maior.

§ 5° - Na Concessão real de uso, a Base de Cálculo será o Valor do Negócio Jurídico ou 40% (quarenta por

cento) do Valor Venal do Imóvel se maior.

§ 6º - No caso de Cessão de Direitos de Usufruto, a Base de Cálculo será o valor do Negócio Jurídico ou 70% (setenta por cento) do Valor Venal, do Bem Imóvel, se maior.

§ 7º - No caso de Acessão Física, a Base de Cálculo do Imposto será o Valor da Indenização ou Valor Venal da Fração, ou Acréscimo Transmitido, se maior.

§ 8º - A Impugnação do Valor Fixado como Base de Cálculo do Imposto será endereçada a Repartição Municipal que efetuar o Cálculo acompanhada de Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel ou Direito Transmitido.

## SEÇÃO VII

### Das Alíquotas.

**Art. 8º** - O Imposto será calculado aplicando-se sobre a Base de Cálculo as seguintes Alíquotas:

- I. Nas Transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação, em relação à parcela Financiada - 0,5% (meio por cento).
- II. Nas demais Transmissões - 2% (dois por cento).

## SEÇÃO VIII

### Do Pagamento.

**Art. 9º** - O Imposto até a Data do Fato Translativo, exceto:

- I. Na Transferência de Imóvel a Pessoa Jurídica ou desta para seus Sócios, Acionistas ou Sucessores, dentro de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia ou da Escritura em que tiverem lugar aqueles atos;
- II. Na Arrematação ou na Adjudicação 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 recursos pendentes;
- III. Na Acessão Física, até a Data do Pagamento da Indenização;
- IV. Nas Tornas ou Reposições e nos de demais Atos Judiciais, dentro de 30 (trinta) dias

contados da Data de sentença que reconhecer o Direito, ainda que exista Recursos Pendentes.

**Art. 10°** - Nas Promessas ou Compromissos de Compra e Venda é facultado efetuar-se o Pagamento do Imposto a qualquer tempo desde que dentro do prazo fixado para o Pagamento do Preço do Imóvel.

**§ 1°** - Optando-se pela Antecipação a que se refere este Artigo, tornar-se-a por Base o Valor do Imóvel na data que for efetuada a Antecipação, ficando o contribuinte exonerado no momento da Escritura definitiva.

**§ 2°** - Verificada a redução do valor, não restará a diferença do Imposto correspondente.

**Art. 11°** - Não se Restituirá o Imposto pago:

- I. Quando houver subsequente Acessão da Promessa ou Compromisso, ou quanto qualquer das partes exercer o direito de arrependimento, não em consequência, Lavrado a Escritura;
- II. Aquele que venha a perder o Imóvel em virtude de Pacto de Retrovenda.

**Art. 12°** - 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 da Arrematação com Fundamento no Art. 1.136 do Código Civil.

**Art. 13°** - A Guia para Pagamento do Imposto será emitida pelo Órgão Municipal competente, conforme, dispuser regulamento.

## **SEÇÃO IX**

### Das Obrigações Acessórias.

**Art. 14°** - 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. 15°** - Os Tabeliães e Escrivães transcreverão a Guia de Recolhimento do Imposto nos Instrumentos, Escrituras ou Termos Judiciais que lavrarem.

**Art. 16°** - Os Tabeliães e Escrivães não poderão Lavrar Instrumentos, Escrituras ou Termos Judiciais sem que o Imposto devido tenha sido pago.

**Art. 17°** - Todos aqueles que adquirirem Bens, Direitos cuja Transmissão constitua ou passa constituir fato gerador do Imposto são obrigados a apresentar seu Título a Repartição Fiscalizadora do Tributo dentro de 90 (noventa) dias a contar da Data em que foi Lavrado o Contrato, Carta de Adjudicação ou de Arrematação, ou qualquer outro Título Representativo da Transferência do Bem, ou Direito.

## SEÇÃO X

### Das Penalidades.

**Art. 18°** - O adquirente de Imóvel ou Direito que não apresentar o seu Título a Repartição Fiscalizadora, no Prazo Legal, fica sujeito a Multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o Valor do Imposto.

**Art. 19°** - O não Pagamento do Imposto nos Prazos fixados nesta Lei sujeita o Infrator a Multa correspondente a 100% (cem por cento) sobre o valor do Imposto devido.

Parágrafo Único - Igual Penalidade será aplicada aos Serventuários que descumprirem o previsto no Art. 17.

**Art. 20°** - A Omissão ou Inexatidão Fraudulenta de declaração relativa a elementos que possam influir no Cálculo do Imposto sujeitará o Contribuinte a Multa de 200% (duzentos por cento) sobre o valor do Imposto Sonegado.

Parágrafo Único - Igual Multa será aplicada a qualquer pessoa que intervenha no Negócio Jurídico ou Declaração e seja (conveniente) digo conivente Auxiliar na Inexatidão ou Omissão praticada.

## SEÇÃO XI

### Das Disposições Finais.

**Art. 21°** - A presente Lei será regulamentada pelo Executivo no prazo de 60 (sessenta) dias.

**Art. 22°** - O Crédito Tributário não liquidado na

época própria fica sujeito a atualização monetária.

**Art. 23°** - Aplicam sub-diariamente o disposto no Código Tributário Municipal e os princípios consagrados Legalmente.

**Art. 24°** - Está Lei entrará em vigor a partir do dia 1° (primeiro) de Maio de 1989, revogadas as disposições em contrário.

Água Comprida - MG, 19 de Abril de 1989