

LEI MUNICIPAL Nº 012, de 30 de maio de 1989.

“AUTORIZAO EXECUTIVO MUNICIPAL A INTRUIR E DICIPLINAR O IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO “INTER VIVOS’ POR ATO ONEROSO, “DE BENS IMOVEIS E DE DIREITOS REAIS A ELES RELATIVOS”

O SENHOR VALDIR BONFANTI, Prefeito Municipal de Cerro Grande, Faço saber, em cumprimento ao disposto na Lei Orgânica do Município que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte

LEI

Art.1º- Fica instituído no elenco tributário Municipal o Imposto sobre a Transmissão Inter vivos, por ato oneroso de bens imóveis e de direitos a eles relativos.

#### DA INCIDÊNCIA

Art.2º- O imposto sobre a transmissão “Inter vivos” por ato oneroso de bens imóveis e de direitos reais a eles relativos tem como fato gera:

I – A transmissão Inter vivos a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física, como definidos na Lei Civil;

II – A transmissão Inter vivos a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

III – A cessão de direitos relativos as transmissões referidas nos itens anteriores.

Art.3º- Considera-se ocorrido o fato gerador:

I – Na adjudicação e na arrematação, na data de assinatura do respectivo auto;

II – Na adjunção sujeita à licitação e na adjunção compulsória, na data em que transitar em julgado a sentença adjudicatória;

III – Na dissolução da sociedade conjugal, relativamente ao que transitar em julgado a sentença que homologar ou decidir a partilha;

IV – No usufruto de imóvel, decretado pelo juiz da execução, na data que transitar em julgado a sentença que o construir;

V – Na extinção de usufruto, na data em que ocorre o fato ou ato jurídico determinante de consolidação da propriedade na pessoa do nu-proprietário;

VI – Na remição, na data do depósito em juízo,

VII – Na data da formalização do ato ou negócio jurídico:

Na compra ou venda pura ou condicional

Na doação em pagamento;

No mandato em causa própria e seus substabelecimento;

Na permuta;

Na cessão de contrato de promessa de compra e venda;

Na transmissão do domínio útil;

Na instituição de usufruto convencional;

Nas demais transmissões Inter vivos, por ato oneroso, de bens imóveis ou de direitos reais sobre os mesmos, não previstos nas alíneas anteriores, incluídas cessão de direitos à aquisição.

Parágrafo Único – Na dissolução da sociedade conjugal excesso de meação para fins do imposto, é o valor em bens imóveis incluídos no quinhão de um dos cônjuges, que ultrapasse 50% (cinquenta por cento) do total partilhável.

Art.4º- Consideram-se bens imóveis, para os fins do imposto:

I – O solo com sua superfície, os seus acessórios e adjacências naturais, compreendendo as árvores e os frutos pendentes, o espaço aéreo e o sub – solo;

II – Tudo quanto o homem incorporar permanentemente ao solo, como as construções e a semente, lançada à terra, de/modo que não se possa retirar sem destruição, modificação, fraturas ou danos.

Art.5º- O imposto é devido quanto os bens imóveis/transmitidos, ou sobre os quais versarem direitos, se situarem no território deste Município, ainda que a mutação patrimonial decorra de ato ou contrato celebrado no de sucessão aberta fora de respectivo território.

#### DA IMUNIDADE

Art.6º- São imunes ao imposto:

I – A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, inclusive suas autarquias e as fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, no que se refere aos imóveis/vinculados às suas finalidades essenciais ou delas decorrentes;

II – Templos de qualquer culto;

III – Os partidos políticos, inclusive suas fundações, as entidades de educação e de assistência social sem fins/ lucrativos, observados os requisitos da Lei;

IV – A transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital e a transmissão de bens ou direitos decorrentes da fusão, incorporação cisão ou extinção de pessoas jurídicas, salvo se, nesses casos a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

Parágrafo primeiro – A imunidade prevista no inciso I não se aplica aos imóveis relacionados com exploração de atividades econômicas regidas pelas normas aplicáveis a empreendimentos privados, ou que haja contra – prestação de preços ou tarifas pelo usuário, nem exonera o, promitente comprador da obrigação de pagar o imposto relativo ao bem de imóvel.

Parágrafo segundo – As imunidades previstas incisos II e III compreendem somente os imóveis relacionados com as finalidades com as finalidades essenciais das entidades neles mencionadas.

Parágrafo terceiro – considera-se caracterizada a atividade preponderantemente referida no incise IV;

Se mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente dos bens ou direitos decorrentes das transações mencionadas no inciso IV;

Se a pro preponderância decorrer:

Nos dois anos anteriores e nos dois anos/sub- sequentes à data do título hábil a operar a transmissão, considerando um só período de apuração de quatro anos;

Nos três primeiros anos seguintes ao da data da referida transmissão, caso a pessoa jurídica adquirente de inicie suas atividades após a data do título hábil, a operar a referida transmissão ou a menos de dois anos antes dela, considerando um só período de apuração de três anos.

Parágrafo quarto – A pessoa jurídica adquirente de imóveis ou de direitos a eles relativos, nos termos do inciso IV /deste artigo, deverá apresentar à Secretaria Municipal da Fazenda demonstrativo de sua receita operacional, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados do primeiro

dia útil sub - sequente ao do termino do período que serviu de base para a apuração da preponderância.

Parágrafo quinto – Verificada a preponderância referida no início IV, torna-se á devido o imposto, monetariamente/corrigido desde a data da aquisição do bem ou do direito.

Parágrafo sexto – O disposto neste artigo não dispensa as atividades nele referidas da pratica de atos assecuratórios do cumprimento por terceiros das obrigações tributarias decorrentes desta Lei.

#### DA NÃO-INCIDENCIA

Art.7º- O imposto não incide:

Na transmissão do domínio direto ou da nua propriedade  
Na desincorporação dos bens ou dos direitos anteriormente transmitidos ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital, quando reverterem aos primitivos alienantes;  
Na transmissão ao alienante anterior, em/razão do desfazimento da alienação condicional ou com pacto comissório, pelo não cumprimento da condição ou pela falta de pagamento da condição ou pela falta de pagamento do preço;  
Na retrovenda e na volta dos bens ao domínio do alienante em razão da compra e venda com pacto de melhor/comprador;  
Na usucapião;  
Na extinção de condomínio, sobre o valor/que não excede ao da quota-parte de cada condômino;  
Na promessa de compra e venda.

Parágrafo Único- O disposto no inciso II deste artigo somente tem aplicação se os primitivos alienantes receberem os mesmos bens ou direitos em pagamento de sua participação total ou parcial, no capital social de pessoas jurídicas.

#### DA ISENÇÃO

Art.8º-É isenta do imposto a transmissão:

I – Na primeira aquisição de terreno, situados em zona urbana ou rural, quando este se destinar construção de casa própria e cuja estimativa fiscal não ultrapasse a 200 OTN da casa própria, situada em zona urbana, cujas estimativas fiscal não seja superior a 1.200 OTN.

II – Em que seja adquirente a Caixa Econômica Federal.

Parágrafo primeiro – Para efeitos do disposto no/inciso I deste artigo, considere-se:

Primeira aquisição a realizada por pessoa que comprove não ser ela própria ou o seu cônjuge proprietária do outro imóvel residencial no Município, no momento da transmissão ou da cessão casa própria, imóvel que se destinar à residência do adquirente, com ânimo definitivo.

Parágrafo segundo – O imposto nos termos da alínea “a”, do início I deste artigo, torna-se a- à devido na data da aquisição do imóvel, se o beneficiário não apresentar à Secretaria Fazenda Municipal, no prazo de doze (doze) meses, contados da data da aquisição, prova de licenciamento para construir, /fornecida pela Prefeitura Municipal, ou se antes de esgotado o referido prazo, der ao imóvel destinação diversas.

Parágrafo terceiro – Para fins do disposto no inciso I deste artigo, a estimativa fiscal será convertida em OTN, pelo valor desta, na data da estimativa fiscal de imóvel.

Parágrafo quarto – A isenção que trata o inciso I deste artigo, não abrange as aquisições de imóveis destinados à recreação, ao lazer ou para veraneio.

#### DO RECONHECIMENTO DA IMUNIDADE, NÃO INCIDÊNCIA E DA ISENÇÃO

Art.9º- As exonerações tributárias s por imunidade não incidência e isenção ficam condicionadas ao seu reconhecimento pelo Secretário Municipal da Fazenda.

Art.10º- O reconhecimento da exoneração tributaria não gera direito adquirido, terminando-se devido o imposto/respectivo corrigido monetariamente desde a data da transmissão se apurado que o beneficiário prestou prova falsa ou, quando/for o caso, deixou de utilizar o imóvel para os fins que lhe assegurem o benefício.

#### DA BASE DO CÁLCULO

Art.11º- A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a eles relativos, no momento da estimativa fiscal, efetuada pela Secretaria Municipal da Fazenda.

Parágrafo primeiro – Os valores para a base de cálculo do imposto serão fornecidas pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, que terá por tarefa, fixar valores dos imóveis para estimativa.

Parágrafo segundo – Na estimativa fiscal dos bens de imóveis ou dos direitos reais a eles relativos, poderão ser considerados, dentre outros elementos, os valores correntes das transações de bens de imóveis da mesma natureza no mercado imobiliário de Cerro Grande, valores de cadastro, declaração do contribuinte na guia do imposto, características do imóvel como foram, dimensões, tipo, utilização, localização, estado de conservação, custo unitário da construção, infraestrutura urbana e valores das áreas vizinhas, ou situadas em zonas economicamente equivalentes.

Parágrafo terceiro – A estimativa fiscal prevalecerá pelo prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data em que tiver sido realizada, findo o qual, sem o pagamento do imposto, deverá ser feita nova estimativa fiscal.

Parágrafo quarto – O disposto no parágrafo terceiro deste artigo não terá aplicação após a constituição de credito tributário.

Art.12º- São, também, bases de cálculo do imposto:

I – quando houver transmissão Inter vivos, por atos oneroso, o valor dos imóveis ou dos direitos reais a eles relativos, incluídos no quinhão hereditário ou no legado, sem qualquer deduções, no momento da estimativa fiscal, ainda que judicial, nas transmissões por sucessão legítima ou testamentária;

II – O valor venal do imóvel aforado, na transmissão do domínio útil;

III – O valor venal do imóvel objeto de instituição ou de extinção de usufruto;

IV – A estimativa fiscal ou o preço pago, se este for maior na arrematação e na adjudicação do imóvel.

Parágrafo Único - Se ocorrer venda de imóvel no decorrer do inventário, a base de cálculo do imposto na transmissão/por sucção legítima é 50% (cinquenta por cento) do valor do bem alienado, se houver meação, integral, não havendo meação.

Art. 13º- Não se inclui na estimativa fiscal do imóvel o valor da construção nele executada pelo adquirente e comprovada por este mediante exibição à Secretaria Municipal da Fazenda dos seguintes documentos:

- I – projeto aprovado e licenciamento para construção;
- II – notas fiscais do material adquirido para a construção.

Art.14º - Não serão deduzidos da base de cálculo do imposto os valores de quaisquer dívidas que onerem o bem ou o direito transmitido, nem os das dívidas do espólio.

Art.15º- Nas transmissões realizadas com financiamento do Sistema Financeiro da Habitação, para fins de cálculo do imposto, no campo destinado às observações, o valor efetivamente/financiado e, quando essas transmissões tiverem sido celebradas por instrumento particular sem que tenha havido o pagamento do imposto a data do contrato.

#### DA ALÍQUOTA

Art16º- A alíquota do imposto é:

I – Nas transmissões compreendidas no sistema/Financeiro de Habitação, 0,5 (meio por cento) sobre o valor efetivamente financiado;

II – Nas demais transmissões compreendidas, 2% (dois por cento).

Parágrafo primeiro - A adjudicação de imóvel credor hipotecário, ou a arrematação por terceiros estão sujeitas à alíquota de 2% (dois por cento), mesmo que o bem tenha sido adquirido antes da adjudicação com financiamento do Sistema Financeiro da Habitação.

Parágrafo segundo – Não se considera como parte financiada, para fins de aplicação da alíquota de 0,5% (meio por cento) o valor do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, liberado para a aquisição de imóvel.

#### DO CONTRIBUINTE

Art.17º- O contribuinte do imposto é:

- I – Nas cessões de direito, o cedente;
- II – Na permuta, cada um dos permutam-te em relação ao imóvel ou direito adquirido;
- III – Nas demais transmissões, o adquirente do imóvel ou direito transmitido;

#### DO PAGAMENTO DO IMPOSTO

Art.18º- No pagamento do imposto não será admitido o parcelamento, devendo o mesmo se efetuar nos prazos previstos no Artigo 21º, na Tesouraria da Secretaria da Fazenda Municipal, mediante apresentação da guia do imposto, observados os prazos de validade da estimativa fiscal.

Art.19º- A Secretaria Municipal da Fazenda instituirá os modelos da guia a que se refere o artigo anterior e expedirá as instituições relativas a sua impressão pelos estabelecimentos gráficos, ao seu preenchimento pelos contribuintes e destinação/das vias.

#### DO PRAZO DE PAGAMENTO

Art.10º- O imposto será pago:

Na transmissão de bens imóveis ou na cessão de direitos reais a eles relativos que se formalizar por escritura pública, antes da sua lavratura;

Na transmissão de bens imóveis ou na cessão de direitos reais a eles relativos, que se formalizar por escrito particular, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de assinatura deste e antes de sua transcrição no ofício competente;

Na arrematação, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da assinatura do auto e antes da expedição da respectiva carta;

Na adjudicação, no prazo de 30(trinta) dias, contados da data da assinatura do auto ou, havendo licitação, do trânsito em julgado da sentença de adjudicação e antes da expedição da respectiva carta;

Na adjudicação compulsória, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data que transitar em julgado a sentença de adjudicação e antes da sua transcrição no ofício competente;

Na extensão do usufruto, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados do fato ou do ato jurídico determinante da extinção e antes da lavratura, se por escritura pública antes do cancelamento da averbação no ofício competente, nos demais casos;

Na dissolução da sociedade conjugal, relativamente ao valor que excede à meação, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que transitar em julgado a sentença homologatória do cálculo;

Na remição, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de depósito e antes da expedição da respectiva carta;

No usufruto do imóvel, concedido pelo Juiz de execução, no prazo 60 (sessenta) dias, contados da data da/publicação da sentença e antes da expedição da carta constitucional;

Se verificada a preponderância de que o parágrafo terceiro do artigo 6º, no prazo de 60 (sessenta) dias contados do primeiro dia útil subsequente ao término do período que serviu de base para apuração da citada preponderância;

Nas cessões de direito hereditário:

Antes da lavratura da escritura pública, se o contrato tiver por objeto bem imóvel certo e determinado;

No prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da data em que transitar em julgado a sentença homologatória do cálculo;

Nos casos em que somente com a partilha se puder constatar que a cessão implica a transmissão de imóvel;

Quando a cessão se formalizar nos autos do inventário e mediante termo de desistência;

XII – Nas transmissões de bens imóveis ou de direitos reais a eles relativos não referidos nos incisos anteriores no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência do fato gerador e atesamos registro do ato no ofício competente.

Art.21º- Fica facultado o pagamento antecipado do imposto correspondente à extinção do usufruto, quando da alienação do imóvel com reserva daquele direito na pessoa do alienante, ou com a sua concomitante instituição em favor do terceiro.

Parágrafo Único – O pagamento antecipado nos moldes deste artigo, elide a exigibilidade do imposto da ocorrência do fato gerador da respectiva obrigação tributária.

Art.22º- Fica prorrogado para o primeiro dia útil subsequente o término do prazo de pagamento do imposto que recair em dia que não seja de expediente normal na Prefeitura Municipal.

#### DA RESTITUIÇÃO

Art.23º- O valor pago a título de imposto, somente poderá ser substituído quando não se formalizar o ato ou negócio jurídico que tenha sido dado causa de pagamento quando for declarada, por decisão judicial passada em julgado, a nulidade do ato do negócio jurídico que tenha dado causa ao pagamento quando for considerada indevido por decisão administrativa final ou por decisão administrativa final ou por decisão judicial transitada em julgado.

Art.24º-A restituição será feita a quem prove ter pagado valo respectivo.

#### DAS OBRIGAÇÕES DE TERCEIROS

Art.25º- Não poderão ser lavrados, transcritos, registrados ou averbados, pelos tabeliões, escritvães e oficiais de registro de imóveis, os atos e termos de sua competência sem prova do pagamento do imposto devido, ou reconhecimento de sua exoneração.

Parágrafo primeiro – Tratado se de transmissão de domínio útil, exigir-se-á, também, a prova de pagamento laudêmio e da concessão da licença, quando for o caso.

Parágrafo segundo – Os tabeliões ou escritvães farão constar, nos atos e termos que lavrarem, a estimativa fiscal, o valor do imposto, a data seu pagamento e o número atribuído à guia pela Secretaria Municipal da Fazenda, ou se for o caso, a identificação do documento comprobatório da exoneração tributária.

Art.26º- Mediante intimação escrita, são obrigados a prestar informações à Secretaria Municipal da Fazenda, todas as informações de que disponham com relação aos bens, negócios ou atividades de terceiros:

- I - Os tabeliões, escritvães e demais serventuário de ofício;
- II – O s bancos, caixas econômicas e demais instituição financeiras;
- III – As empresas de administração de bens;
- IV – Os corretores, leiloeiros e despachantes;
- V – Os inventariantes;
- VI – Os sindicatos, comissários e liquidatários.

Parágrafo único - As intimações, para os fins dos incisos I, V, VI deste artigo, serão encaminhadas por intermédio da autoridade judicial de subordinação direta do intimado.  
DA ESTIMATIVA FISCAL E DA FISCALIZAÇÃO DO IMPOSTO.

Art.27º- A estimativa fiscal de bens de imóvel e a fiscalização competem privativamente à Secretaria Municipal da Fazenda.

Parágrafo único – Estão sujeitos à fiscalização os contribuintes e as pessoas físicas ou jurídicas que interferem em atos ou negócios jurídicos alcançados pelo imposto, bem como aqueles que, em razão de seu ofício, judicial ou extra judicial, pratiquem ou perante os quais devem ser praticado atos que tenham relação com o imposto.

Art28º- Discordando da estimativa fiscal, é facultado ao contribuinte encaminhar, mediante requerimento, recurso ao Secretário Municipal da Fazenda, juntado às suas expensas, laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado.

Parágrafo primeiro – A Secretaria Municipal da Fazenda emitirá parecer fundamentado sobre os critérios adotados para a estimativa fiscal.

Parágrafo segundo – O requerimento e o laudo de avaliação apresentado pelo contribuinte, juntamente com o parecer fundamentado referido no parágrafo anterior, serão encaminhados ao Secretário Municipal da Fazenda para o julgamento, que para tanto, poderá determinar a reavaliação da diligência e ainda, nomear perito, fixando o prazo para a apresentação de laudo de avaliação.

Art29º- Ao recurso, nas transmissões formalizadas mediante procedimento judicial, aplicam-se as disposições do Código de Processo Civil.

#### DISPOSIÇÃO FINAL

Art.30º- Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CERRO GRANDE, 30 de maio de 1989.  
VALDIR BONFANTI  
Prefeito Municipal