



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

LEI Nº 1.155 DE 28 DE DEZEMBRO DE 1989

" Dispõe sobre o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos " - ITBI -

A CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA APROVA E EU SAN
CIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I

Da obrigação principal

SEÇÃO I

Do fato gerador

Art.1º - O imposto tem como fato gerador a realização inter-vivos, por ato oneroso, de qualquer dos seguintes negócios:

I - A transmissão, a qualquer título da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física, como definidos na lei civil;

II - A transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis;

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

Art.2º - Compreende-se na definição do fato gerador às seguintes mutações patrimoniais envolvendo bens imóveis ou direitos a eles relativos:

I - Compra e Venda e Retrovenda;

II - Dação em pagamentos;

III - Permuta;

IV - Enfiteuse e Subenfiteuse;

V - Instituição de Usufruto, Uso e Habitação;

VI - Mandato em causa própria ou com poderes equivalentes para a transmissão de bem imóvel ou de direito a ele relativo e seu subestabelecimento;

VII - Arrematação ou Adjudicação em leilão, hasta pública ou praça, bem como as respectivas cessões de direitos;

VIII - Transferência de bem ou Direito do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;

IX - Transferência de bem ou de direito ao patrimônio de pessoa jurídica para pagamento de capital, na parte do valor do imóvel não utilizada na realização do capital;



Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

X - Tornas ou Reposições que ocorram:

a - nas partilhas efetuadas em virtude de falecimento, separação judicial ou divórcio, quando o cônjuge receber, dos imóveis situados no Município, quota-parte cujo valor seja maior que o valor de sua meação, na totalidade desses imóveis;

b - nas partilhas efetuadas em virtude de falecimento, quando o herdeiro receber, dos imóveis situados no Município, quota-parte, cujo valor seja maior que o valor de seu quinhão, na totalidade desses imóveis; e

c - nas divisões para extinção de condomínio de imóvel, quando qualquer condômino receber quota-parte material cujo valor seja maior do que sua quota-parte ideal;

XI - Transferência de direito sobre construção em terreno alheio, ainda que feita ao proprietário do solo;

XII - Cessão de direito a herança ou legado;

XIII - Cessão dos direitos de opção de venda, desde que o optante tenha direito à diferença de preço e não simplesmente a comissão;

XIV - Instituição, Translação e extinção de qualquer direito real sobre imóvel, exceto os direitos reais de garantia e as servidões prediais;

Parágrafo Único - Constitui transmissão tributável a rescisão ou o distrato de cessão de promessa de compra e venda ou de promessa de cessão.

SEÇÃO II

Da não incidência

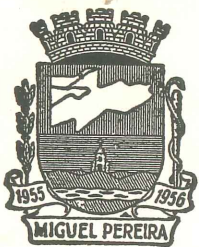
Art. 3º - O imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos quando:

I - incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

II - decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

Parágrafo 1º - O imposto não incide sobre a transmissão aos mesmos alienantes, dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I, deste artigo, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio de pessoa jurídica a que foram conferidas.

Parágrafo 2º - O disposto no inciso I, deste artigo, aplica-se somente à parte do valor do imóvel utilizada na realização do capital.



Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

Art.4º - O disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda ou locação de bens e direitos ou de arrendamento mercantil.

Parágrafo 1º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante quando mais de 50%(cinquenta por cento), da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 02(dois) anos anteriores e nos 02(dois) anos subsequentes à aquisição de correr de transações mencionadas neste artigo;

Parágrafo 2º - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 02(dois) anos antes delas, apurar-se-á a preponderância, referida no parágrafo anterior, levando em conta os 03(três) primeiros anos seguintes à data da aquisição;

Parágrafo 3º - Verificada a preponderância, tornar-se-á devido o imposto nos termos da Lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data, com os acréscimos legais;

Parágrafo 4º - O disposto neste artigo não se aplica a transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

SEÇÃO III

Da Isenção

Art.5º - Estão isentas do imposto as transmissões em que o adquirente seja a União, Estados e Distrito Federal, Municípios e respectivas autarquias e Fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, quando destinados aos seus serviços próprios e inerentes aos seus objetivos;

Parágrafo Único - A isenção não se aplica às transmissões de imóveis destinados à exploração de atividades econômicas regidas pelas normas aplicáveis a empreendimentos privados, ou em que haja contraprestação ou pagamento de preços ou tarifas pelo usuário.

Art.6º - São também isentos do pagamento do imposto:

a - a aquisição decorrente de investidura determinada por pessoas de direito público;

b - as transmissões de bens ao cônjuge, em virtude da comunicação decorrente do regime de bens do casamento;

c - a extinção do usufruto, quando o seu instituidor tenha continuado dono da nua-propriedade;

d - a indenização de benfeitorias necessárias pa



Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

lo proprietário do imóvel ao locatário;

e - a aquisição de imóvel para residência própria, por uma única vez por ex-combatente da Segunda Guerra Mundial, assim considerados os que participaram das operações bélicas, como integrantes do Exército, da Aeronáutica, da Marinha de Guerra e da Marinha Mercante do Brasil;

f - a transmissão de gleba rural de área não excedente a vinte e cinco hectares, que se destine ao cultivo pelo proprietário e sua família, não possuindo este outro imóvel no Município;

g - a aquisição de bem ou direito resultante da declaração de utilidade pública ou de necessidade social, para fins de desapropriação;

h - a transmissão em que o alienante seja o Município de Miguel Pereira;

i - a aquisição de imóvel para residência própria, por uma única vez, por funcionário público Municipal, e

j - a aquisição de imóvel para residência própria, por uma única vez, para o adquirente que comprove renda familiar até 02(dois) salários mínimos.

SEÇÃO IV

Da suspensão do pagamento

Art. 7º - Será suspenso o pagamento do imposto relativo à aquisição de imóvel, ou de direito real sobre imóvel, destinado à instalação de:

I - entidades sindicais de trabalhadores oficialmente reconhecidas, desde que destinado à sua sede ou a fins de natureza assistencial, cultural, recreativa ou desportiva;

II - associações de moradores, observadas as condições estabelecidas no inciso anterior;

III - federações e confederações das sociedades mencionadas nos incisos anteriores;

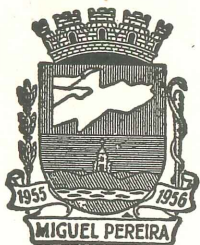
IV - partidos políticos;

V - templos de qualquer natureza; e

VI - estabelecimentos de ensino autorizados ou reconhecidos oficialmente, e instituições de assistência social.

Parágrafo 1º - O disposto nos itens I, III, IV e VI, é subordinado à observância dos seguintes requisitos pelas entidades neles referidas:

a - não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, a título de lucro ou participação no



Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

seu resultado;

b - aplicarem integralmente no País, os seus recursos na manutenção dos seus objetivos institucionais;

c - Mantiverem escrituração de suas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão.

Parágrafo 2º - O disposto neste artigo se aplicará em quanto a destinação do imóvel ou a finalidade da entidade adquirente não for modificada ou desvirtuada, nem transmitido o bem ou o direito real.

Parágrafo 3º - Ocorrida uma das hipóteses previstas no artigo anterior, o imposto não pago à época da transmissão se rá imediatamente devido, com os acréscimos legais contados da da ta em que houver ocorrido o fato causador da perda do benefício fiscal.

SEÇÃO V

Do contribuinte e do responsável

Art.8º - Contribuinte do imposto é o adquirente do bem ou direito sobre imóvel, assim entendida a pessoa em favor da qual se opera a transmissão "inter-vivos".

Art.9º - São solidariamente responsáveis pelo pagamento do imposto, nas transmissões que se efetuarem sem esse pagamento, o adquirente e o transmitente, o cessionário e o cedente, conforme o caso.

Art.10 - Nas cessões de direitos relativos a bens imóveis, quer por instrumento público, particular, ou mandato em causa própria, a pessoa em favor de quem for autorgada a escrituta definitiva ou pronunciada a sentença de adjudicação é responsável pelo pagamento do imposto devido sobre anteriores atos de cessão ou de subestabelecimento, com os acréscimos moratórios e a atualização monetária incidentes.

SEÇÃO VI

Do local de operação

Art.11 - O imposto é devido ao Município de Miguel Pereira, se nele estiver situado o imóvel transmitido ou sobre o qual versarem os direitos cedidos, ainda que a mutação patrimonial tenha ocorrido em outro Município ou no estrangeiro.

Parágrafo Único - Na hipótese do imóvel ocupar área pertencente a mais de um Município, o lançamento far-se-á por arbitramento considerando-se o valor da parte do imóvel localizada no Município de Miguel Pereira.



Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

SEÇÃO VII

Da base de cálculo

Art.12 - A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos relativos aos imóveis, assim entendido o valor corrente de mercado do bem ou direito, no momento da transação.

Art.13- Nos casos específicos, observado o disposto no artigo anterior tomar-se-á como base de cálculo:

I - na dação em pagamento, o valor da dívida a ser quitada, se superior ao valor atribuído ao bem ou direito dado em pagamento;

II - na permuta, o valor de cada bem ou direito permutado;

III - na enfiteuse e na subenfiteuse, o valor do domínio útil;

IV - na torna ou reposição e na atribuição de bem ou direito em excesso, o valor que exceder o quinhão hereditário, a meação conjugal e a quota-parte ideal;

V - na arrematação, em leilão ou praça pública, o preço pago pelo arrematante;

VI - na adjudicação, o valor do bem ou do direito adjudicado;

VII - na cessão de direito do arrematante e do adjudicante o valor do bem ou do direito cedido;

VIII - na cessão de direito e ação à herança ou legado o valor fixado pela autoridade administrativa competente, quando do lançamento realizado; e

IX - em qualquer outra aquisição, não especificada nos incisos anteriores, seja de propriedade plena, seja de domínio útil, ou de outro direito real cuja transmissão seja tributável o valor integral do bem ou do direito.

Parágrafo Único - Não serão deduzidos do valor base para o cálculo do imposto quaisquer dívidas que onerem o imóvel e nem as dívidas do espólio.

Art.14 - Nos casos em que o imposto é pago antes da transmissão, a base de cálculo é o valor do bem ou do direito na data em que for efetuado o pagamento.

Art.15 - A autoridade fazendária poderá lançar o imposto, mediante arbitramento da base de cálculo, sempre que não concordar com o valor declarado pelo contribuinte.



Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

Art.16 - O valor pactuado entre as partes será aceito pela autoridade fazendária quando superior ao valor da avaliação feita pelo órgão competente da Secretaria Municipal de Fazenda, do bem imóvel.

SEÇÃO VIII

Da alíquota

Art.17 - O imposto será calculado aplicando-se sobre o valor fixado para base de cálculo às seguintes alíquotas:

I - Nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação a que se refere a Lei Federal nº 4.380 de 21.08.64 e Legislação complementar:

a - Sobre o valor efetivamente financiado: 0,5%(cinco décimos por cento); e

b - Sobre o valor restante: 2%(dois por cento).

II - Demais transmissões a título oneroso: 2%(dois por cento).

SEÇÃO IX

Do pagamento

Art.18 - O imposto será pago antes da realização do ato ou da lavratura do instrumento, público ou particular, que configurar obrigação de pagá-lo, exceto nos seguintes casos:

I - na promessa de compra e venda e de cessão, dentro de 30(trinta) dias, contados da data da lavratura do respectivo instrumento;

II - nas tornas ou reposições em que sejam interessados incapazes dentro de 30(trinta) dias contados da data em que se der a concordância do Ministério Público;

III - na arrematação ou adjudicação, dentro de 30(trinta) dias contados da data em que tiver sido assinado o auto ou deferida a adjudicação, ainda que exista recurso pendente; e

IV - nos casos não especificados decorrentes de atos judiciais, dentro de 30(trinta) dias contados da sua ciência pelo contribuinte.

Parágrafo 1º - Na transmissão objeto de instrumento lavrado em outros Município, 30(trinta) dias contados da lavratura do instrumento, se maior prazo não houver sido estabelecido neste artigo;

Parágrafo 2º - A apresentação do instrumento do Registro de Imóveis, será sempre procedida do pagamento do imposto, ainda que efetivada antes do término dos prazos referidos neste artigo.



Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

Art.19 - É facultado ao contribuinte oferecer impugnação ao lançamento realizado de acordo com o disposto no artigo anterior no prazo de 30(trinta) dias contados da data de ciência do arbitramento.

Art.20 - A repartição Fazendária competente poderá efetuar a entrega das Guias, impressos e documentos relativos ao imposto, ao adquirente, a despachantes municipais e, mediante apresentação de procuração a qualquer mandatário.

Parágrafo Único - Efetuado o pagamento, a Guia do imposto não está sujeita à revalidação, desde que suas características correspondam às do negócio jurídico que venha a ser realizado.

Art.21 - O pagamento do imposto far-se-á em qualquer agência bancária admitida no Sistema de Arrecadação das Receitas Municipais, ou na Tesouraria da Prefeitura Municipal.

Art.22 - O Órgão arrecadador observará a data limite para pagamento do imposto, aposta na Guia de recolhimento pela repartição Fazendária competente, recusando o documento cujo prazo de validade esteja expirado.

Art.23 - Somente será aceito pelo Órgão arrecadador a Guia de recolhimento devidamente numerada pela repartição Fazendária competente.

Art.24 - A Guia de recolhimento preenchida com as informações necessárias ao lançamento, deverá ser apresentada à repartição Fazendária no prazo máximo de 05(cinco) dias imediatamente anterior ao fixado para o pagamento do imposto.

SEÇÃO X

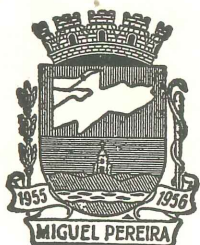
Da restituição

Art.25 - O imposto recolhido será restituído caso não efetuadas as mutações patrimoniais de que tratam os artigos 1º e 2º desta Lei.

Parágrafo 1º - Somente se processará a restituição mediante anexação de Certidão dos Cartórios de Registro de Imóveis de Miguel Pereira, onde conste que o imóvel objeto da transmissão não figura em nome daquele em que foi emitida a Guia de recolhimento do imposto.

Parágrafo 2º - A restituição se processará mediante requerimento dirigido à Prefeitura Municipal, após o pagamento dos emolumentos devidos e anexação da 3ª via da Guia de recolhimento do imposto.

Art.26 - Além dos casos previstos no artigo anterior



Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

só se promoverá a restituição se:

I - declarada por decisão judicial passada em julgado, a nulidade do ato que configure o pagamento do imposto;

II - reconhecimento do benefício da suspensão do pagamento do imposto.

Art.27 - A restituição do imposto se fará à favor daquele que figurar como titular da Guia de recolhimento, ou a seu representante legalmente constituído.

CAPÍTULO II

Das Penalidades

Art.28 - O descumprimento de obrigação principal ou acessória pertinente ao imposto sujeitará o infrator às seguintes penalidades:

I - multa de 50%(cinquenta por cento) do valor do imposto devido na prática de qualquer ato relativo à transmissão de bens ou direitos sobre imóveis, sem o pagamento do tributo nos prazos legais.

II - multa de 65%(sessenta e cinco por cento), do valor do imposto devido, caso ocorra omissão ou inexatidão de declaração, sem que fique provada a intenção fraudulenta;

III - multa de 80%(oitenta por cento) do valor do imposto devido caso ocorra omissão ou inexatidão fraudulenta de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do tributo ou que provoquem benefício de não-incidência, isenção ou suspensão do pagamento do imposto;

IV - multa de 100%(cem por cento) do valor do imposto devido, caso ocorra adulteração na guia de recolhimento, que resulte em pagamento menor que aquele lançado pela autoridade fiscal competente.

Parágrafo 1º - Multa igual a prevista no inciso IV, deste artigo, será aplicada a qualquer pessoa que intervenha no negócio jurídico ou declaração e seja conivente ou auxiliar na inexatidão ou omissão praticada, inclusive o serventuário ou o servidor.

Art.29 - A imposição de penalidade, acréscimos moratórios e atualização monetária será feita pelo órgão competente da Secretaria Municipal de Fazenda.

Art.30 - A imposição de penalidade ou pagamento de multa não exime o infrator de cumprir a obrigação inobservada.

CAPÍTULO III

Disposições Gerais

Art.31 - Os oficiais públicos que tiverem de lavrar instrumentos translativos de bens ou de direitos sobre imóveis de que resultem obrigação de pagar o imposto, exigirão que lhes seja apresentado o comprovante de pagamento, respondendo soli-



Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

dariamente pelo pagamento do imposto, quando praticarem tal ato sem a comprovação do pagamento.

Art.32 - Se a operação for isenta, beneficiada pela suspensão do pagamento do imposto, os oficiais públicos que tiverem de lavrar instrumentos translativos de bens ou direitos sobre o imóvel, deverão exigir a apresentação da Certidão Declaratória.

Art.33 - Serão transcritos nos registros públicos, quando ocorrer a obrigação de pagar o imposto antes de sua lavratura elementos que comprovem esse pagamento e, quando for o caso, o certificado Declaratório.

Art.34 - Não se fará, em registro público, transcrição inscrição ou averbação de atos, instrumentos ou títulos relativos à transmissão de imóveis ou de direitos reais imobiliários sem que se comprove o prévio pagamento do imposto ou de sua exoneração.

Art.35 - Os oficiais públicos que tiverem de lavrar instrumentos translativos de bens ou direitos sobre imóveis, darão vistas do processo ao representante da Fazenda Municipal, sem pre que se faça necessária a sua intervenção, para evitar evasão do imposto.

Art.36 - A apuração do valor do bem ou direito será efetuada através de guias que obedecerão a modelo, especificações e forma de processamento a serem estabelecidas pela Secretaria Municipal de Fazenda.

Art.37 - Fica instituída a Folha Suplementar, destinada ao complemento das informações constantes da guia de recolhimento, quando necessário, ou retificações posteriores.

Art.38 - Os serventuários da justiça são obrigados a facultar aos encarregados da fiscalização do Município, em cartório, o exame dos livros, autos e papéis, que interessem à arrecadação do imposto.

Art.39 - Os tabeliães, escrivães e oficiais de Notas e do Registro de Imóveis remeterão, mensalmente, à repartição fiscal do Município, relação das averbações, anotações, registros e transações envolvendo bens imóveis ou direitos reais a eles relativos, efetuados no cartório.

Art.40 - Fica o Secretário Municipal de Fazenda, autorizado a disciplinar qualquer dispositivo desta, por atos considerados necessários para tal fim.

Art.41 - A presente Lei entrará em vigor na data de



Estado do Rio de Janeiro

-11-

Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Municipal nº 1.081 de 14 de dezembro de 1988.

Prefeitura Municipal de Miguel Pereira,

Em, 29 de Dezembro de 1989.


Roberto Daniel Campos de Almeida
- Prefeito Municipal -