

Lei n.º 328 de 27 de dezembro de 1938

"Institui o imposto sobre a Transmissão de bens imóveis e dá outras providências."

A Câmara municipal de São Gonçalo do Rio Abaixo Estado de Minas Gerais, decreta e eu, em seu nome, sanciono a seguinte lei:

### Capítulo I

Do imposto sobre a Transmissão de bens imóveis

#### Seção I

Do fato gerador e da incidência

Art. 1.º - Fica instituído o imposto sobre Transmissão de bens imóveis, mediante ato oneroso "inter-vivos", que tem como fato gerador:

I - a Transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, conforme definido no código civil;

II - a Transmissão a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas no inciso anterior.

Art. 2º - 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 do patrimônio da mesma pessoa jurídica ressalvados os casos previstos nos incisos III e IV do Art. 3º.

VI - Transfêrencia do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;

VII - Tornas ou deposições ociosas:

a) nas partilhas efetuadas em virtude de dissolução da sociedade conjugal ou morte quando o cônjuge ou herdeiros recebem das imóveis situados no Município, quota-parte cujo valor seja maior do que o da parcela que lhe cabe na totalidade desses imóveis;

b) nas divisões para extinção de condomínio de imóvel, quando for recebida por qualquer condômino quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal.

VIII - Mandato em causa própria e seus subestabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda;

IX - instituição de fideicomisso;

X - enfiteuse e subenfiteuse;

- XI - sendas expressamente constituídas sobre imóvel;
- XII - concessão real de uso;
- XIII - cessão de direitos e usufruto;
- XIV - cessão de direitos e usucapião;
- XV - cessão de direitos do arrematante ou adjudicante, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;
- XVI - cessão de promessa de venda ou cessão de promessa de cessão;
- XVII - arremção física quando houver pagamento de indenização;
- XVIII - cessão de direitos sobre permuta de bens imóveis;
- XIX - qualquer ato judicial ou extra judicial "inter vivos" não especificado neste artigo que implique ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou arremção física, ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;
- XX - cessão de direitos relativos aos atos mencionados no inciso anterior.

§ 1º - Seta devida novo imposto:

- I - quando o vendedor exercer o direito de permutação;
- II - na pacto de melhor compra;
- III - na seta cessão;
- IV - na seta venda;

§ 2º - Equipara-se ao contrato de venda e compra, para efeitos fiscais:

- I - a permuta de bens imóveis por bens e 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 relativos a ele;

## Seção II

### Das Imunidades e da não Incidência

Art. 3º. O imposto não incide sobre a Transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos quando:

- I - O adquirente for a União, os estados, o Distrito Federal, os municípios e respectivas autarquias e fundações;
- II - O adquirente for partido político, templo de qualquer culto, instituição de educação e assistência social, para atendimento de suas finalidades essenciais ou de atos decorrentes;
- 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 deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 2º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante se pesada no passivo anterior quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente nos 2 (dois) anos seguintes à aquisição de classes de vendas, administração ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

§ 3º - Verificada a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores tornam-se devidos o imposto nos termos da lei vigente à data da aquisição e sobre o valor atualizado do imóvel ou dos direitos sobre eles.

§ 4º - As instituições de educação e assistência social devem observar ainda os seguintes requisitos:

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

II - aplicarem integralmente no país os seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos seus objetivos sociais;

III - manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar perfeita exatidão;

### Seção III

#### Das Isenções

Art. 4º - São isentas do imposto:

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

II - a transmissão dos bens do cônjuge, em virtude da comunicação de bens do regime de bens do casamento;

III - a transmissão em que o alienante seja o Poder Público;

IV - a indenização de benfeitorias pelo proprietário ou locatário, consideradas aquelas de acordo com a lei civil.

V - 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;

VI - a transmissão de cessionário de investidor;

VII - a transmissão de cessionário da execução de planos de habitação para população de baixa renda, patrocinado ou executado por órgãos públicos ou seus agentes;

VIII - a transmissão cujo valor seja inferior a duas unidades fiscais vigentes no Município.

IX - as transferências de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária;

## Seção IV

### Da Contribuinte e do Responsável

Art. 5º - O imposto é devido pelo adquirente ou cessionário do bem imóvel ou do direito a ele relativo:

Art. 6º - Nas transmissões que se efetuarem sem o pagamento de imposto devido, ficam solidariamente responsáveis, por esse pagamento, o transmitente e o cedente juntamente o caso.

## Seção V

### Da Base de Cálculo

Art. 7º - A base de cálculo do imposto é o valor pactuado no negócio jurídico ou o valor venal atribuído ao imóvel ou ao direito transmitido, periodicamente atualizado pelo Município, se este for maior.

§ 1º - Na arrematação ou leilão e na adjudicação de bens imóveis, a base de cálculo será o valor estabelecido pela avaliação judicial ou administrativa, ou o preço pago, se este for maior.

§ 2º - Nas doações ou seposições a base de cálculo será o valor da fração ideal.

§ 3º - Na instituição de fiducomisso, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 70% (setenta por cento) do valor venal do bem imóvel ou do direito transmitido, se maior.

§ 4º - Nas rendas expressamente constituídas sobre imó-

Veis, a base de cálculo será o valor do negócio ou 30% (Trinta por cento) do valor venal do bem imóvel, se maior.

§5º - Na concessão real do uso, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 40% (quarenta por cento) do valor venal do bem imóvel, se maior.

§6º - No caso de cessão de direitos de usufrutos 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 cessão física, a base de cálculo será o valor da indenização ou o valor venal da fração ou acrescimo transmitido, se maior.

§8º - Quando a fixação do valor venal do bem imóvel ou direito transmitido tiver por base o valor da taxa nua estabelecida pelo órgão federal competente, poderá o município atualizá-lo monetariamente.

§9º - A impugnação do valor fixado como base de cálculo de imposto será endereçada à secretaria municipal que efetuar o cálculo acompanhada de laudo técnico de avaliação do imóvel ou direito transmitido.

## Seção VI

### Das Aliquotas

Art. 8º - O imposto será calculado aplicando-se sobre o valor estabelecido como base de cálculo as seguintes alíquotas:

I - Transmissão compreendida no sistema financeiro da habitação; em relação à parcela financiada - 0,5% (meio por cento);

II - demais Transmissões - 2% (dois por cento)

## Seção VII

### Do Pagamento

Art. 9º - O imposto será pago até a data do fato translativo, exceto nos seguintes casos:

I - Transfereência de imóvel a pessoa jurídica ou desta para seus sócios ou acionistas ou respectivos sucessores dentro de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia ou da escritura em que tivessem lugar aqueles atos.

II - na assementação 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 recurso pendente;

III - na acessão física, até a data do pagamento da indenização;

IV - nas tomadas ou reposições e nos demais atos judiciais dentro de 30 (trinta) dias contados da data sentença que reconhecer o direito, ainda que exista recurso pendente;

Art. 10º - Nas premissas e 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.

§ 1º - Optando-se pela antecipação a que se refere este artigo tomar-se-á por base o valor do imóvel na data em que for efetuada a antecipação, ficando o contribuinte exonerado do pagamento do imposto sobre o acréscimo de valor, verificando no momento da escritura definitiva.

§ 2º - Não se restituirá o imposto pago;



I - quando houver subsequente cessão da promessa ou compromisso, quando qualquer das partes exercer o direito de arrependimento, não sendo, em consequência, lavrada a escritura.

II - aquele que venha a perder o imóvel em virtude de pacto setovenela.

Art. 11º - 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 de desajustamento da arrendatário com fundamento no art. 1436 do Código Civil.

Art. 12º - A guia de pagamento de imposto será emitida pelo órgão municipal competente, conforme dispuser segutamente.

### Seção VIII

#### Das Obrigações Acessórias

Art. 13º - O sujeito passivo é obrigado a apresentar na repartição competente a Prefeitura os documentos e informações necessárias ao lançamento do imposto, conforme estabelecido em segutamente.

Art. 14º - Os Tabeliões e escrivães não podem ser lavrar instrumentos, escrituras ou Testes judiciais sem que o imposto devido tenha sido pago.

Art. 15º - Os Tabeliões e escrivães Transcreverão a guia de recolhimento do imposto nos instrumentos, escrituras ou Testes judiciais que lavrassem.

Art. 16.º - Todos aqueles que adquirissem ou dissessem cuja transmissão constitua ou possa constituir fato gerador de imposto são obrigados a apresentar seu título à Secretaria Fiscalizada de Tributo dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da data em que for lusoado o contrato, carta de adjudicação ou de assestação ou qualquer outro título representativo da transferência de bem ou direito.

## Seção IX Das Penalidades

Art. 17.º - O adquirente de imóvel ou direito que não apresentar o seu título à Secretaria Fiscalizada de Tributo, no prazo legal, fica sujeito à multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto.

Art. 18.º - O não pagamento do imposto nos prazos fixados nesta lei sujeita o infrator à multa correspondente de 100% (cem por cento) sobre o valor do imposto devido.

Parágrafo Único - Igual penalidade será aplicada aos sescentuários que descumprirem o previsto no artigo 14.º.

Art. 19.º - A omissão ou inexactidão fraudulenta de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto sujeitará o contribuinte à 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 conivente ou auxiliar, na inexactidão ou omissão praticada.

Capítulo II

Da Contribuição de Melhoria

Art. 20º - O artigo 247 do Código Tributário Municipal passa a ter a seguinte redação.

Art. 247 - "A contribuição de melhoria tem como finalidade a realização de obra pública".

Disposições Finais.

Art. 21º - O Executivo Municipal, baixará no prazo de 30 (trinta) dias, o regulamento da presente Lei.

Art. 22º - O crédito tributário não liquidado na época própria fica sujeito à atualização monetária.

Art. 23º - Aplicam-se no que couber, os princípios normas e demais disposições do Código Tributário Municipal relativos à administração tributária.

Art. 24º - Revogadas as disposições em contrário, entrará esta Lei em vigor a partir de 1º de março de 1989.

São Gonçalo do Rio Abaixo, 27 de dezembro de 1988.  
Luiz da Fonseca | PREFEITO MUNICIPAL.

Registrada e Publicada nesta Secretaria aos 27 dias do mês de dezembro de 1988.

Luiz Gonzaga Fonseca | CHEFE DE GABINETE