

LEI ORDINÁRIA Nº 10

de 31 de março de 1989

INSTITUI O IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS POR ATO ONEROSO "INTER VIVOS", E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

*A CÂMARA MUNICIPAL DE CHAPADÃO DO SUL-MS, APROVOU E O
PREFEITO MUNICIPAL SANCIONA A SEGUINTE LEI:*

Capítulo I.

DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA

Art. 1º..

O imposto sobre transmissão de bens imóveis por ato oneroso "Inter Vivos" tem como fato gerador:

I.

a transmissão onerosa, a qualquer título, de propriedade ou de domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, conforme definido no Código Civil;

II.

a transmissão onerosa, a qualquer título, de direitos reais de garantia;

III.

a cessão onerosa de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.

Art. 2º..

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

Parágrafo único. .

O imposto de transmissão cobrado por transferência de imóveis que se estenda além dos limites do Município, será proporcionalmente dividido entre os Municípios sobre os quais se situa o imóvel em razão da extensão da área situada em cada um deles.

Art. 3º..

A incidência do Imposto alcança as seguintes mutações patrimoniais:

I.

a compra e venda de bens imóveis ou ato equivalente e a cessão de direitos deles decorrentes;

II.

a incorporação de bens imóveis ou direitos reais, exceto os de garantia, ao patrimônio de pessoa jurídica cuja atividade preponderante seja a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil ou, ainda aquisição de direitos relativos a imóveis;

III.

transferência onerosa de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, assim como das ações que os asseguram;

IV.

compra e venda de benfeitorias; excetuadas as indenizações daquelas feitas pelo proprietário ao laboratório;

V.

arrematação, adjudicação e remissão, em hasta pública de bens imóveis;

VI.

tornas ou reposições que ocorram:

a).

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

b).

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

VII.

a instituição e a substituição fideicomissionária por ato entre vivos;

VIII.

a sub-rogação de bens inalienáveis;

IX.

a instituição de usufruto, convencional ou testamentário sobre bens imóveis;

X.

a transferência de direito sobre construção existente em terreno alheio, ainda que feita ao proprietário do solo;

XI.

permuta de bens imóveis ou de direitos a eles relativos;

XII.

aquisições onerosas de terras devolutas;

XIII.

a transmissão de propriedade de bens imóveis sem prejuízo do disposto nos incisos anteriores, em consequência de:

a).

dação em pagamento;

b).

sentença declaratória de usucapião;

c).

mandato de causa própria e seus subestabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda, inclusive a cessões de direitos deles decorrentes;

XIV.

quaisquer outros atos onerosos translativos da propriedade de imóveis e direitos a eles relativos, situados no território do Município e sujeitos à transcrição, na forma de lei.

Parágrafo único. .

Será devido novo Imposto:

I.

quando o vendedor exercer o direito de prelação;

II.

no pacto de melhor comprador;

III.

na retrocessão;

IV.

no trato da retrovenda.

Capítulo II. DAS IMUNIDADES E DA NÃO-INCIDÊNCIA

Art. 4º..

O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis, mediante ato oneroso "inter vivos", ou direito a eles relativos, quando:

I.

constar como adquirente a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, vem como as autarquias e as fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público;

II.

o adquirente for partido político, inclusive suas fundações, templos de qualquer culto, entidades sindicais de trabalhadores, instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, atendidos os requisitos desta Lei;

III.

transfere para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

IV.

decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

V.

efetuada aos alienantes, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos;

VI.

decorrentes de extinção de usufruto;

VII.

decorrente de reserva de usufruto.

Parágrafo único. .

Não incide ainda sobre a construção, ou parte dela, realizada pelo promitente comprador mas sobre o valor do que tiver sido construído antes da promessa de venda, observado o parágrafo 4º., do art. 10.

Art. 5º..

O disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos, a locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil ou, ainda, a aquisição de direitos relativos a imóveis.

1º.

Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo quando mais de 50% da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos dois anos anteriores e nos dois anos anteriores e nos dois anos anteriores e nos dois subsequentes à aquisição, decorrem de transações mencionadas neste artigo.

2º.

Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição onerosa, há menos de dois anos dela, apurar-se-á preponderância referida no parágrafo anterior, levando em conta três primeiros anos seguintes à data da aquisição.

3º.

Verificada a preponderância referida neste artigo, tornar-se-á o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nesta data.

4º.

O disposto neste artigo não se aplica à transmissão onerosa de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a totalidade do patrimônio da pessoa alienante.

Art. 6º..

As instituições de Educação e Assistência Social, para gozarem da imunidade prevista nesta Lei, deverão observar os seguintes requisitos:

I.

não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de 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.

assegurarem a destinação de seu patrimônio a outra instituição idêntica, ou ao Poder Público, no caso de encerramento de suas atividades;

IV.

mantiverem escrituração contábil de suas respectivas receitas e despesas em livro revestido de formalidades, capaz de assegurar sua perfeita exatidão.

Capítulo III. DAS ISENÇÕES

Art. 7º..

São isentas do Imposto:

I.

a aquisição de moradia realizada por ex-combatente que tenha efetivamente participado de operações bélicas durante a 2º Guerra Mundial, nos termos da Lei Federal nº 5.315. de 12 de Setembro de 1.967, por sua viúva, por sua companheira ou por seus dependentes, quando o valor do imóvel não ultrapassar o limite de 500 (quinhentos) M.V.R. mediante atendimentos dos seguintes requisitos:

a).

prova de condição de ex-combatente quando a aquisição for realizada pelo mesmo ou prova de ser viúva, companheira ou dependente quando a aquisição se realizar por um desses interessados;

b).

declaração do interessado que não possui outro imóvel de moradia;

c). *avaliação fiscal do imóvel;*

II.

as aquisições efetuadas por colonos de terras públicas, de imóvel rural, destinadas à exploração agropecuária de 15 (quinze) hectares:

III.

as transferências de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

Capítulo IV. DAS ALÍQUOTAS

Art. 8º..

As alíquotas do Imposto são as seguintes:

I.

As alíquotas do Imposto são as seguintes:

a). *sobre o valor efetivamente financeiro-meio por cento;*

b). *sobre o que exceder - dois por cento;*

II.

nas demais transmissões, cessões, alienações - dois por cento;

III.

nas alienações efetuadas pelo Poder Público, de bens imóveis urbanos destinados ao assentamento de população de baixa renda, através de programas pré-estabelecidos pelo Poder Público em loteamento de caráter social na mesma forma - meio por cento.

Capítulo V. DO CONTRIBUINTE E DO RESPONSÁVEL

Art. 9º.. *O Contribuinte do Imposto é:*

I.

o adquirente ou cessionário dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos;

II.

nas permutas, cada um dos permutantes.

Parágrafo único. .

Nas transmissões ou cessões que se efetuarem sem o recolhimento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis por esse pagamento o transmitente e o cedente, os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício.

Capítulo VI. DA BASE DE CÁLCULO

Art. 10.

A base de cálculo do Imposto é o valor dos bens, direitos transmitidos ou pactuados nos negócios jurídicos, avaliado, pelo órgão competente na Municipalidade se será por este fixado e atualizado periodicamente.

1º.

A atribuição do valor do imóvel, para efeitos fiscais, far-se-á no ato da apresentação da guia de recolhimento ou prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas.

2º.

O contribuinte que não concordar com o valor previamente fixado poderá apresentar reclamação contra a avaliação fiscal dentro do prazo de 30 (trinta) dias ao órgão competente, cabendo dessa decisão no mesmo prazo recurso para o órgão superior.

3º.

Nos casos abaixo especificados a base de cálculo será:

I.

na arrematação ou leilão, o preço pago;

II.

na transmissão por sentença declaratória de usucapião, o valor estabelecido pela avaliação judicial;

III.

nas dações em pagamento, o valor avaliado dos bens imóveis;

IV.

nas permutas, o valor avaliado de cada imóvel ou direito permutado;

V.

na transmissão do domínio útil, o valor avaliado do imóvel;

VI.

na instituição do usufruto, um quinto do valor avaliado da propriedade;

VII.

nas cessões de direito, desistência ou renúncia de herança, o valor avaliado do imóvel;

VIII.

em qualquer outra transmissão onerosa ou cessão de imóvel ou direito real, não especificada nos incisos anteriores, o valor avaliado dos bens ou direitos transmitidos;

IX.

nos contratos de compromisso de compra e venda quitado, o valor avaliado do imóvel.

4°.

Nos compromissos de compra e venda, a base de cálculo será o valor do imóvel ao tempo de alienação;

5°.

Nas promessas ou compromisso de compra e venda é facultado efetuar-se o pagamento do imposto a qualquer tempo desde que dentro do prazo fixado para pagamento do preço do imóvel. Optando-se pela antecipação, tomar-se-á por base a data em que for efetuada a antecipação, ficando o contribuinte exonerado do pagamento do imposto sobre o acréscimo do valor, verificado no momento da escritura definitiva.

6°.

Na sucessão de promitente-vendedor, o imposto será calculado sobre o saldo credor da promessa de compra e venda do imóvel no momento da abertura da sucessão daquele.

7°.

Na avaliação serão considerados, dentre outros os seguintes elementos, quanto ao imóvel:

I.

zoneamento urbano;

II.

características da região;

III.

características do terreno;

IV.

características das benfeitorias e construções existentes;

V. *valores, aferidos no mercado imobiliário;*

VI.

outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

Capítulo VII. DO PAGAMENTO DO IMPOSTO

Art. 11.

Nas transmissões ou cessões, por ato "inter vivos" o contribuinte ou procurador habilitado, escrevão de notas ou tabelião, antes da lavratura da escritura ou instrumento, expedirão uma guia com a descrição completa do imóvel, suas características, localização, área de terreno, tipo de construção, benfeitoria e outros elementos que possibilitem a fixação de seu valor.

Parágrafo único. .

O pagamento será efetuado através de documento próprio, expedido pela Municipalidade.

Art. 12. O Imposto será pago:

I.

até a data da lavratura do instrumento que servir de base à transmissão, quando realizado no Estado;

II.

no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da lavratura do instrumento referido no inciso I, quando realizada fora do Estado;

III.

no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do trânsito em julgado da decisão, se o título de transmissão for sentença judicial.

Capítulo VIII. DA FISCALIZAÇÃO

Art. 13.

Os escrevães, os tabeliães de notas, os oficiais de registro de imóveis e de títulos e documentos e quaisquer outros serventuários da justiça não poderão praticar quaisquer atos que importem em transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, bem como suas cessões, sem que os interessados, apresentem comprovantes original do pagamento do Imposto, o qual será transcrito no instrumento respectivo.

Art. 14.

Os serventuários referidos no artigo anterior ficam obrigados a facilitar a fiscalização do Município no exame, em cartório, dos livros, registros e outros documentos quando solicitadas certidões de atos que lhe forem lavrados, transcritos, averbados ou inscritos, e concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos.

Capítulo IX. DAS PENALIDADES

Art. 15.

Ficam sujeitos a multa de:

I.

cem por cento do Imposto devido os que deixarem de mencionar os frutos pendentes e outros bens transmitidos juntamente com a propriedade;

II.

cinquenta por cento do Imposto devido aqueles que não o recolherem nos prazos previstos no art. 10;

III.

multa de cinquenta por cento do Imposto devido nos demais casos.

Art. 16.

A falta ou inexatidão de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do Imposto, com evidente intuito de sonegação, fraude e conluio, sujeitará o contribuinte e os que ele concorrem à multa de três vezes o valor do Imposto sonegado.

Parágrafo único. .

As multas constantes nos artigos 15 e 16 serão reduzidas em cinquenta por cento (50%) de seu valor, quando no prazo de trinta dias intimação, o sujeito passivo da obrigação tributária liquidar o débito fiscal.

Capítulo X. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17.

Nas transações em que figurem como adquirente ou cessionário pessoas imunes ou isentas, em de não incidência, a comprovação do não pagamento do imposto será substituída por documento expedido pela autoridade fiscal competente.

Art. 18.

Na aquisição de terrenos ou fração ideal de terreno, bem como a cessão dos respectivos direitos, cumulados com contratos de construção por empreitada ou administração, deverá ser comprovada a preexistência do referido contrato, sob pena de ser exigido o imposto sobre o imóvel, incluída a construção e/ou benfeitorias, no estado em que se encontrar por ocasião do ato translativo da propriedade.

Art. 19.

Aplicam-se no que couber os princípios, normas e demais disposições do Código Tributário Municipal relativo a Administração Tributária.

Art. 20.

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

*GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CHAPADÃO DO SUL ESTADO DE
MATO GROSSO DO SUL AOS 26(VINTE E SEIS) DIAS DO MÊS DE ABRIL
DE 1989.*

EDWINO RAIMUNDO SCHULTZPREFEITO MUNICIPAL

Lei Ordinária Nº 10/1989 - 31 de março de 1989

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial em