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. 1°..

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. 2°..

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. 3°..

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 usofruto, 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 tretrato da retrovenda.

Capítulo II. *DAS IMUNIDADES E DA NÃO-INCIDÊNCIA*

Art. 4°..

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 4°., do art. 10.

Art. 5°..

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.

1°.

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.

2°.

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

3°.

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.

4°.

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. 6°..

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. 7°..

São isentas do Imposto:

I.

a aquisição de moradia realizada por ex-combatente que tenha efetivamente participado de operações bélicas durante a 2° Guerra Mundial, nos termos da Lei Federal n° 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. 8°..

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. 9°.. *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.

1°.

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.

2°.

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.

3°.

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, escrivão 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 escrivães, 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 concluio, 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 sem 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

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial em