

DECRETO Nº 14 DE 07 DE ABRIL DE 1997

**REGULAMENTA A LEI Nº 16 DE 04 DE ABRIL DE 1997 QUE
INSTITUI O IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS,
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito de União de Minas-MG, no uso de suas atribuições e de conformidade com a Lei nº 2228 de 26/11/1984 do Município de Origem (Iturama-MG) e o disposto no Art. 21 da Lei nº 16 de 04 de abril de 1997,

DECRETA:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - Este Decreto regulamenta a Lei nº 16 de 04 de abril de 1997, que Institui o Imposto sobre Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, no município de União de Minas-MG.

**CAPÍTULO II
DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS
IMÓVEIS**

**Seção I
Do Fato Gerador e da Incidência
Subseção I
Do Fato Gerador**

Art. 2º - O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, mediante Ato Oneroso, “Inter vivos”, tem como fato gerador:

I – a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, situados no território do Município, conforme definido na Lei Civil;

II – a transmissão, a qualquer título de direitos reais, exceto os de garantia, sobre bens imóveis situados no território do Município;

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

**Subseção II
Da Incidência**

Art. 3º - 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 ao patrimônio de pessoas jurídica, ressalvados os casos previstos nos incisos III e IV do Art. 4º.

VI – transferência do patrimônio de pessoa jurídica para a de qualquer um dos seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;

VII – tornas ou reposições que ocorram;

a)– nas partilhas efetuadas em virtude de dissolução da sociedade conjugal ou morte quando o cônjuge ou herdeiro 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 do condomínio do imóvel, quando for recebida por qualquer condomínio quota-parte material cujo valor seja maior que o de sua quota-parte ideal;

VIII – mandato em causa própria e seus substabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda;

IX – instituição de fideicomisso;

X – enfiteuse e sub-enfiteuse;

XI – rendas expressamente constituídas sobre imóveis;

XII – concessão real de uso;

XIII – cessão de direitos de usufruto;

XIV – cessão de direitos de usucapião;

XV – cessão de direitos do arrematante ou adjudicante, depois de assinado o ato de arrematação ou adjudicação;

XVI – cessão de promessa de venda ou cessão de promessa de cessão;

XVII – acessão física quando houver pagamento de indenização;

XVIII – cessão de direitos sobre permuta de bens imóveis;

XIX – qualquer ato judicial ou extrajudicial “inter-vivos” não especificado neste artigo que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física, ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

XX – cessão de direitos relativos aos atos mencionados no inciso anterior.

§ 1º - Será devido novo imposto:

I – quando o vendedor exercer o direito de prelação;

II – no pacto de melhor comprador;

III – na retrocessão;

IV – na retrovenda.

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

I – a permuta de bens imóveis por bens e direitos de qualquer 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 a ele relativos.

Seção II

Das Imunidades e da Não Incidência

Art. 4º - O imposto não incide sobre a transmissão de 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 dela decorrentes;

III – efetuada para a sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito.

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 de seus bens e direitos, locação de bens e imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 2º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo anterior quando mais 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos (02) dois últimos anos anteriores e nos (02) seguintes a aquisição, decorrer de transações mencionados neste artigo.

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

§ 4º - As instituições de educação e assistência social deverão 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. 5º - São isentos do imposto:

I – a extinção do usufruto quando o seu instituidor tenha continuado dono da sua propriedade;

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

III – a indenização de benfeitorias pelo proprietário ao locatário, consideradas aquelas de acordo com a lei civil.

SEÇÃO IV

Do Contribuinte e do Responsável

Art. 6º - O imposto é devido pelo adquirente ou cessionário do bem imóvel e/ou dos direitos a ele relativos.

Art. 7º - Nas transmissões que se efetuarem sem o pagamento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis, por seu pagamento, o transmitente e o cedente, conforme o caso.

Seção V

Da Base de Cálculo

Art. 8º - A base de cálculo do imposto é o valor pactuado no negócio jurídico ou o valor venal atribuído ao imóvel ou ao direito transmitido, pelo município, se este for maior.

Subseção I Do Valor Venal dos Imóveis

Art. 9º - O valor dos imóveis urbanos será apurado com base nos dados fornecidos pelo Cadastro Fiscal Imobiliário, levando-se em consideração os seguintes elementos:

I – quanto aos terrenos:

- a) – forma e dimensões;
- b) – fator de valorização à zona onde se localiza o imóvel;
- c) – topografia e características particulares.

II – quanto às edificações:

- a) – área construída;
- b) – tipo e categoria da edificação;
- c) – valor unitário da construção;
- d) – estado de conservação.

Art. 10 – Para os efeitos deste Decreto o valor do imóvel é a soma dos valores atribuídos ao terreno e à edificação.

Art. 11 – O valor dos imóveis rurais localizados no Município será apurado com base nos dados fornecidos pelo Cadastro Fiscal Imobiliário ou em outros elementos de informação, considerando-se:

I – quanto as terras:

- a) – qualidade da terra;
- b) – tipo da terra (cultura, cerrado, campo);
- c) - dimensão da gleba.

II – quanto às construções ou benfeitorias:

- a) - benfeitorias (casas, currais, etc)
- b) – culturas permanentes;
- c) – pastagens.

Parágrafo Único – Os valores de que trata este artigo serão encontrados pela observação do mercado imobiliário para cada região previamente delimitada.

Art. 12 – Os valores de que tratam os artigos 9º, 10 e 11 serão fixados por uma comissão especialmente designada pelo Prefeito, a qual se encarregará das pesquisas necessárias.

§ 1º - Os trabalhos da comissão deverão constar de um relatório encaminhado ao Prefeito e que servirá de base para elaboração da pauta de valores venais de imóveis.

§ 2º - Estes valores fixados pela comissão somente terão força legal depois de aprovados, em portaria, pelo Prefeito.

§ 3º - A Comissão de que trata o “Caput” deste artigo será nomeada em caráter permanente, e sempre que necessário procederá novas pesquisas e atualização dos valores, observando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

Subseção II Do Estabelecimento da Base de Cálculo

Art. 13 – A base de cálculo do imposto é o valor estabelecido no negócio jurídico ou o valor venal atribuído ao imóvel pelo Município, na forma prevista na subseção anterior, 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 tornas ou reposições a base de cálculo será o valor atribuído pelo Município.

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

§ 4º - Nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis, 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 de uso, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 40% (quarenta por cento) do valor venal do imóvel, se maior.

§ 6º - No caso de cessão de direitos de usufruto, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 70%(setenta por cento) do valor do bem imóvel, se maior.

§ 7º - No caso de acessão física, a base de cálculo será o valor da indenização ou o valor venal da fração ou do acréscimo transmitido, se maior.

Subseção III

Das Reclamações Contra os Valores Fixados para Bases de Cálculo

Art. 14 – O Contribuinte que não concordar com o valor fixado como base de cálculo do imposto poderá dele reclamar em petição endereçada ao Departamento de Finanças da Prefeitura Municipal de União de Minas.

§ 1º - Nos casos de impugnação do valor fixado como base de cálculo do imposto a petição deverá, obrigatoriamente, estar acompanhada do respectivo laudo técnico.

§ 2º - No caso de simples pedido de revisão do valor atribuído a base de cálculo do imposto é facultativa a juntada de documentos.

Subseção IV

Do Julgamento das Reclamações e Impugnações

Art. 15 – O Diretor do Departamento de Finanças ao receber a reclamação contra o valor atribuído como base de cálculo do imposto ou o pedido de impugnação proferirá sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias, facultada a prorrogação, de acordo com a complexidade do processo.

Art. 16 – O julgamento será feito observando-se a consistência das razões apresentadas, as provas produzidas e a legislação cabível.

Art. 17 – Se não se considerar preliminarmente habilitado a decidir, o Diretor do Departamento de Finanças poderá converter o processo em diligência, solicitando da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis um laudo de avaliação, o que deverá ser atendido no prazo máximo de 10 (dez) dias.

Art. 18 – A decisão do Diretor do Departamento de Finanças concluirá pela procedência ou improcedência da reclamação ou do pedido de impugnação, definido expressamente os seus efeitos, num e noutro caso.

Art. 19 – Da decisão será o reclamante ou impugnante notificado pessoalmente, por carta ou edital, considerando-se finda a partir da comunicação, a fase processual administrativa.

Seção VI

Da Alíquota

Art. 20 – A Alíquota do imposto será de 2,0 (dois por cento) calculado sobre o valor estabelecido como base de cálculo.

Seção VIII

DOS PRAZOS PARA PAGAMENTO E RESTITUIÇÃO DO IMPOSTO

Art. 21 – O imposto será pago até a data do fato translativo, exceto nos seguintes casos:

I – na transferência do imóvel à pessoa jurídica ou deste para seus sócios ou acionistas ou respectivos sucessores, dentro de 30 (trinta) dias contados da assembléia em que tiver lugar aquele ato;

II – na arrematação ou na adjudicação em praça ou leilão, dentro de 30 (trinta) dias contados da data em que tiver sido assinado o auto ou deferida adjudicação, ainda que exista recurso pendente;

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

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

Art. 22 – Nas promessas ou 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 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.

§ 2º - Verificada a redução do valor, não se restituirá a diferença do imposto correspondente.

§ 3º - Não se restituirá o imposto pago:

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

II – àquele que venha a perder o imóvel em virtude do pacto de retrovenda.

Art. 23 – 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 do contrato de desfazimento da arrematação com fundamento no Art. 1.136, do Código Civil.

Art. 24 – O imposto deverá ser recolhido nas agências bancárias autorizadas, através de guia de arrecadação emitida pelo Departamento de Finanças.

Seção VIII

Das Obrigações Acessórias

Art. 25 – O sujeito passivo é obrigado a apresentar ao Departamento de Finanças a Guia de Informação “Inter-Vivos” contendo as informações necessárias ao lançamento do imposto.

Art. 26 – Os tabeliões e escrivães transcreverão a guia de recolhimento do imposto nos instrumentos, escrituras ou termos judiciais que lavrarem.

Art. 27 – As tabeliões e escrivães transcreverão a guia do recolhimento do imposto nos instrumentos, escrituras ou termos judiciais que lavrarem.

Art. 28 – Todos aqueles que adquirirem bens ou direitos cuja transmissão constitua ou possa constituir fato gerador do imposto são obrigados a apresentar seu título ou documento respectivo

ao Departamento de Finanças dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da data em que for lavrado o contrato, carta de adjudicação ou de arrematação, ou qualquer outro título representativo da transferência do bem ou direito.

Seção IX Das Penalidades

Art. 29 – O adquirente do imóvel ou direito que não apresentar o seu título ou documento ao Departamento de Finanças da Prefeitura, no prazo legal, fica sujeito à multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto.

Art. 30 – O não pagamento do imposto nos prazos fixados em Lei e regulados neste Decreto sujeita o infrator à multa correspondente de 100% (cem por cento) sobre o valor do imposto devido.

Parágrafo Único – Igual penalidade será aplicada aos serventuários que descumprirem o disposto no artigo 26.

Art. 31 – A omissão ou inexatidão 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 inexatidão ou omissão praticada.

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 32 – Aplica-se a este tributo, subsidiariamente, as normas constantes do Código Tributário Municipal.

Art. 33 – Ficam os estabelecimentos gráficos de Iturama-MG e União de Minas-MG autorizados a reproduzir o formulário “Declaração para lançamento “, integrante do Anexo I deste Decreto.

Art. 34 – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de União de Minas, 07 de abril de 1997.

ANTONIO GUILHERME NUNES
Prefeito Municipal