

**LEI Nº 16 DE 04 DE ABRIL DE 1997.**

**INSTITUI O IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS  
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A Câmara Municipal de União de Minas-MG, decreta e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte Lei:

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

**SEÇÃO I**  
**DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA**

**Art.1º** - Integra o Sistema Tributário do Município o Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis \_ ITBI, mediante atos onerosos “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 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 direito relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.

**Art. 2º** - A incidência do Imposto alcança as seguintes mutuações 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 para o de qualquer um de 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 o da parcela que lhe caberia na totalidade desses imóveis;

b) – nas divisões para extinção de condomínio de imóvel, quando for recebida por qualquer condomínio quota-parte material cujo valor seja maior do que o de 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 – rendas expressamente constituídas sobre imóveis;

XII – concessão real de uso;

XIII – cessão de direitos ao usucapião;

XV – cessão de direito 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 – 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 especificados 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;

XXI – cessão de direitos de usufruto.

Parágrafo Primeiro – 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.

Parágrafo Segundo – Equipara-se ao contrato de compra e venda, para efeitos fiscais:

I – a permuta de bens imóveis situados no município por bens e direitos de outra natureza;

II – a permuta de bens imóveis situados no município 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. 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 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.

Parágrafo Primeiro – 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.

Parágrafo Segundo – Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo anterior quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente nos 02 (dois) anos seguintes à aquisição decorrer de venda, administração ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

Parágrafo Terceiro – Verificada a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores torna-se devido o imposto nos termos da lei vigente à data da aquisição e sobre o valor atualizado do imóvel ou dos direitos sobre eles.

Parágrafo Quarto - 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 legais capazes de assegurar perfeita exatidão.

SEÇÃO III  
DAS ISENÇÕES

**Art. 4º** - São isentas do imposto:

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

II – a transmissão dos bens ao 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. 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 do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis, por esse pagamento, o transmitente e o cedente conforme o caso.

#### SEÇÃO V DA BASE DE CÁLCULO

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

Parágrafo Primeiro – 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 o maior.

Parágrafo Segundo – Nas tornas ou reposições a base de cálculo será o valor da diferença da fração ideal.

Parágrafo Terceiro – Na instituição de fideicomisso, a base de cálculo será o valor do negócio ou 70% (setenta por cento) do valor venal do bem imóvel ou do direito transmitido, se maior.

Parágrafo Quarto – Nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis, a base de cálculo será o valor do negócio ou 30% (trinta por cento) do valor venal, se maior

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

Parágrafo Sexto – 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 venal do bem imóvel, se maior.

Parágrafo Sétimo – No caso de acessão física, a base de cálculo será o valor de indenização ou o valor venal da fração ou acréscimo transmitido, se maior.

Parágrafo Oitavo – Quando a fixação do valor venal do bem imóvel ou direito transmitido tiver por base o valor da terra-nua estabelecido pelo órgão federal competente, poderá o Município atualizá-lo monetariamente.

**Art. 11** – 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 e desfazimento da arrematação com fundamento no Art. 1136 do Código Civil.

**Art. 12** – A guia para pagamento do imposto será emitida pelo órgão municipal competente, conforme dispuser regulamento.

#### SEÇÃO VIII DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

**Art. 13** – O sujeito passivo é obrigado a apresentar na repartição competente da Prefeitura os documentos e informações necessários ao lançamento do imposto, conforme estabelecido em regulamento.

**Art. 14** – Os tabeliões e escrivães não poderão lavrar instrumentos, escrituras ou termos judiciais sem que o imposto devido tenha sido pago.

**Art. 15** – Os tabeliões e escrivães transcreverão a guia de recolhimento do imposto nos instrumentos, escrituras ou termos judiciais que lavrarem.

**Art. 16** – Todos aqueles que adquirirem bens ou direitos cuja transmissão constitua ou possa constituir fato gerador do imposto são obrigados a apresentar seu título à repartição fiscalizadora do tributo 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. 17** – O adquirente de imóvel ou direito que não apresentar o seu título à repartição fiscalizadora, no prazo legal, fica sujeito à multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto.

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

**Art. 19** – 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 de ou auxiliar na inexatidão ou omissão praticada.

## **CAPÍTULO II** **DA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA**

**Art. 20** – O art. 118 da Lei nº 2.204, de 21 de julho de 1983 (Código Tributário Municipal) passa a Ter a seguinte relação.

“Art. 118 – A contribuição de melhoria tem como fato gerador a realização de obra pública”.

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 21** – O Prefeito baixará, no prazo de 30 (trinta) dias, o regulamento da presente Lei.

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

**Art. 23** – Aplica-se, no que couber, os princípios, normas e demais disposições do Código Tributário Municipal relativo à Administração Tributária.

**Art. 24** – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de União de Minas-MG., 04 de Abril de 1997.

**ANTONIO GUILHERME NUNES**  
Prefeito Municipal