



Prefeitura Municipal
de Nova Lima

LEI Nº 1909, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2005.

Dispõe sobre o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso “Inter Vivos” - ITBI.

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA LIMA, MINAS GERAIS, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

DO FATO GERADOR

Art.1º. O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso *Inter Vivos*- ITBI tem como fato gerador:

- I. a transmissão onerosa, a qualquer título, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis, por natureza ou acessão física, situados no território do Município;
- II. a transmissão onerosa, a qualquer título, de direitos reais, exceto os de garantia, sobre imóveis situados no território do Município;
- III. a cessão onerosa de direitos relativos à aquisição dos bens referidos nos incisos anteriores.

Parágrafo único. O disposto neste artigo abrange o registro dos seguintes atos e contratos onerosos:

- I. compra e venda, pura ou condicional;
- II. adjudicação, quando não decorrente de sucessão hereditária;
- III. os compromissos ou promessas de compra e venda de imóveis, sem cláusula de arrependimento ou a cessão de direitos deles decorrentes;
- IV. dação em pagamento;
- V. mandado em causa própria e seus substabelecimentos, quando estes configurem transação e o instrumento contenha os requisitos essenciais à compra e venda ;
- VI. arrematação em hasta pública;
- VII. instituição de usufruto;

VIII. torna ou reposição consistentes em imóveis, decorrentes de divisão física para extinção de condomínio sobre imóvel e de dissolução de sociedade conjugal, quando for recebida por qualquer condômino ou cônjuge, quota-parte material cujo valor seja maior que o valor de sua quota ideal, incidindo o imposto sobre a diferença apurada pelo órgão fazendário;

IX. permuta de bens imóveis e de direitos a eles relativos;

X. quaisquer atos ou contratos onerosos que resultem em transmissão da propriedade de bens imóveis, ou de direitos a eles relativos.

HIPÓTESES DE NÃO-INCIDÊNCIA

Art.2º. O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis e direitos reais a eles relativos, quando:

I. efetuada para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

II. decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

III. decorrente de transmissão de bem imóvel, quando este voltar ao domínio do antigo proprietário, por força de retrovenda, retrocessão ou pacto de melhor comprador.

§1º. O disposto neste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis e seus direitos reais, a locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§2º. Considera-se caracterizada a atividade preponderante quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita auferida pela pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subseqüentes à aquisição, decorrerem de transações mencionadas no § 1º.

§3º. Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no § 2º, levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§4º. A pessoa jurídica beneficiária da não-incidência de ITBI manterá escrituração contábil regular, de acordo com a lei empresarial e escrituração fiscal, se for o caso, para demonstração da atividade preponderante prevista no §1º deste artigo, que será prontamente apresentada ao Fisco Municipal, quando solicitada.

§5º. A inobservância da regra prevista no §4º deste artigo acarretará o lançamento do imposto, sem prejuízo da cominação de penalidades por descumprimento de obrigação acessória, cabendo ao contribuinte o ônus de demonstrar a origem de sua atividade preponderante

§6º. Verificada a preponderância referida no §1º deste artigo, o imposto tornar-se-á devido sobre o valor do bem ou direito apurado na data de aquisição, e será acrescido de atualização monetária, quando o recolhimento se der no prazo previsto na notificação do lançamento.

DA BASE DE CÁLCULO

Art.3º. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos no momento da transmissão ou cessão.

§1º. O valor venal será o determinado pelo órgão fazendário competente ou o valor declarado pelo contribuinte, se este for maior.

§2º. O sujeito passivo apresentará ao órgão fazendário competente declaração acerca dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos para apuração do valor venal e cobrança do imposto, se for o caso.

§3º. Não serão abatidas do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

Art.4º. Em nenhuma hipótese, o imposto será calculado sobre valor inferior ao valor do bem utilizado no exercício, para base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana- IPTU.

§1º. Para os efeitos deste artigo, não serão considerados os descontos eventualmente concedidos sobre o valor fiscal apurado para efeito do cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana- IPTU.

Art.5º. Nos casos a seguir especificados, a base de cálculo do imposto será:

- I. 1/3 (um terço) do valor venal do imóvel, na transmissão do domínio útil;
- II. 2/3 (dois terços) do valor venal do imóvel, na transmissão do domínio direto;
- III. 1/3 (um terço) do valor venal do imóvel, na instituição do direito real de usufruto, uso ou habitação;
- IV. 2/3 (dois terços) do valor venal do imóvel, na transmissão da nua propriedade;
- V. o valor da parte excedente da meação ou quinhão, ou da parte ideal consistente em imóveis, nas tornas ou reposições verificadas em partilhas ou divisões;

Art.6º. O lançamento do ITBI será efetuado ou revisto de ofício, com base nos elementos disponíveis, nos seguintes casos:

- I. o contribuinte ou o responsável não apresentar a declaração a que se refere o §2º deste artigo, antes da lavratura do instrumento público ou da transcrição ou averbação do instrumento particular ou judicial no registro competente;
- II. a declaração apresentada contiver inexatidão, erro, omissão ou falsidade quanto a quaisquer dos elementos nela consignados;
- III. o valor da base de cálculo consignado na declaração for inferior àquele determinado pela administração tributária, nos termos do §1º deste artigo;
- IV. o contribuinte ou o responsável deixar de prestar informação ou de atender a pedido de esclarecimento formulado pela autoridade administrativa quanto à declaração apresentada.

§1º. Caso o contribuinte não concorde com a base de cálculo divulgada pela Secretaria Municipal de Fazenda, nos termos do *caput* deste artigo, poderá requerer avaliação especial do imóvel, apresentando os dados da transação e os fundamentos do pedido.

Art.7º. Na aquisição de terreno ou fração ideal de terreno, bem como na cessão dos respectivos direitos, cumulados com contrato 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 de propriedade.

DA ALÍQUOTA

Art.8º. As alíquotas do imposto são as seguintes:

- I. 0,5% (cinco décimos percentuais) sobre o valor efetivamente financiado, quando se tratar de operações feitas por intermédio do Sistema Financeiro Habitacional- SFH;
- II. 2,0% (dois por cento) sobre as demais transmissões.

DO CONTRIBUINTE E DOS RESPONSÁVEIS TRIBUTÁRIOS

Art.9º. Contribuinte do imposto é:

- I. o adquirente ou cessionário do bem ou direito transmitidos.
- II. na permuta, cada um dos permutantes.

Art.10. Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto:

- I. o transmitente;
- II. o cedente.
- III. os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, relativamente aos atos por eles ou perante eles praticados, em razão do seu ofício, ou pelas omissões de que forem responsáveis.

DO PAGAMENTO

Art.11. O imposto será pago mediante documento próprio previsto em regulamento, a ser fornecido pelo órgão fazendário competente, observado os seguintes prazos:

- I. na transmissão ou cessão formalizada por instrumento público ou contrato particular com força de instrumento público, o pagamento integral do imposto deverá preceder à lavratura do instrumento respectivo;
- II. na transmissão ou cessão formalizada por instrumento particular, ou decorrente de ato ou decisão judicial, o pagamento integral do imposto deverá preceder à inscrição, transcrição ou averbação do instrumento respectivo no registro competente.

Parágrafo Único. O não pagamento do ITBI nos prazos estabelecidos neste artigo, acarretará a incidência de multa, juros de mora e atualização monetária, calculados nos termos da legislação específica.

Art.12. Nas transações em que figurarem como adquirentes ou cessionários, pessoas imunes ou isentas ou nos casos do artigo 3º desta Lei, a comprovação do pagamento do imposto será substituída por declaração expedida pela autoridade fiscal, como dispuser o regulamento.

DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

Art.13. Os notários, registradores, demais serventuários e auxiliares da justiça e os agentes do Sistema Financeiro da Habitação, exigirão que os interessados apresentem comprovante original do pagamento do imposto ou certidão que o substitua, antes da lavratura ou registro de quaisquer atos que resultem em transmissão ou cessão de bens imóveis ou de direitos reais a eles relativos.

§1º. O comprovante original do pagamento do imposto ou a certidão que o substitua, ficará depositado na serventia perante a qual se praticar o ato e o seu teor deverá constar expressamente do instrumento respectivo.

§2º. A inobservância deste artigo acarretará a aplicação de multa no valor de 10% (dez por cento) do imposto devido.

Art.14. Os notários, registradores, demais serventuários e auxiliares da justiça e os agentes do Sistema Financeiro da Habitação, ficam obrigados a permitir ao Fisco Municipal o exame em cartório dos livros, registros e outros documentos e a lhe fornecer, quando solicitados, informações de atos que resultem em transmissão ou cessão de bens imóveis ou de direitos reais a eles relativos.

Art.15. As pessoas indicadas no art. 14 ficam obrigadas a apresentar ao órgão fazendário competente, a relação de imóveis e direitos respectivos transmitidos ou cedidos perante sua serventia, nos termos do regulamento.

Art.16. O Poder Executivo baixará os regulamentos necessários à execução desta Lei.

Art.17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 2006, revogadas as disposições contrárias.

Nova Lima, 28 de dezembro de 2005.

CARLOS ROBERTO RODRIGUES
PREFEITO MUNICIPAL