

LEI ORDINÁRIA Nº 628

de 18 de janeiro de 1989

INSTITUI O IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS.

Dr. JOELSON MARTINEZ PEIXOTO, Prefeito Municipal do Jardim, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Jardim, em sessão extraordinária, realizada no dia 16 de janeiro de 1989, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I.

DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA

Art. 1º.. *Fica instituído o imposto sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos, mediante ato oneroso "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 acessão física conforme definido na lei civil;*

II. *a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;*

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

Art. 2º.. *A incidência do imposto alcança os seguintes atos:*

I. *a compra e venda de bens imóveis o atos equivalentes ou a cessão de direitos deles decorrentes;*

II. a incorporação de bens imóveis ou direitos reais ao patrimônio de pessoa jurídica, ressalvado o disposto nos incisos III e IV do artigo 4º;

III. a compra e venda do benfeitorias, executadas as indenizações daqueles feitas pelo proprietário ao locatário;

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

V. o excesso do quinhão lançado por um dos conjugues, em separação judicial ou divórcio, na divisão do patrimônio comum, para efeitos da dissolução da sociedade conjugal;

VI. a instituição e a substituição fideicomissária;

VII. a sub-rogação de bens inalienáveis;

VIII. A constituição de enfiteuse e subenfiteuse;

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

a). dação em pagamento;

b). sentença declaratória de usucapião;

c). mandado em causa própria e seus substabelecimentos, quando configurar transação e o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda;

d). compromisso de compra e venda quitado, inclusive cessões do direitos dele decorrentes.

X. a cessão do direitos de usufruto sobre bens imóveis;

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

XII. a permuta de bens imóveis ou de direitos a eles relativos;

XIII. torna ou reposição que ocorra nas partilhas, em virtude de separação judicial ou divórcio, quando qualquer interessado receber, dos imóveis situados no território do município, quata parte cujo valor seja maior do que o valor da quata parte que lhe é devida da totalidade dos bens, incidindo sobre a diferença;

XIV. a aquisição de terras devolutas;

XV.

quaisquer outros atos ou contratos translativos da propriedade de imóveis e de direitos a eles relativos, situados no território do município, sujeitos a transcrição, na forma da Lei.

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.

Art. 3º.. O imposto é devido quando o imóvel transmitido ou sobre o qual versarem os direitos transmitidos ou cedidos, esteja situado em território do município, mesmo que a mutação patrimonial decorra de contrato celebrado fora dele.

Capítulo II. DA IMUNIDADE E DA INCIDÊNCIA

Art. 4º..

O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis e de 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 a suas finalidades essenciais ou delas 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.

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 desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

2º. 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 vendas, administração ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

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, 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 distribuir qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas a título de lucro ou participação no resultado;

II. aplicar integralmente no país os seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos seus objetivos sociais;

III.

manter escrituração de suas respectivas receitas e despesas em livros revestidos do formalidades capazes de assegurar perfeita exatidão.

Capítulo III.

DA ISENÇÃO

Art. 5º.. *São isentas do imposto:*

I. *a extinção do usufruto, quando o seu instituidor tenha continuado dono da propriedade;*

II. *a transmissão decorrente da execução de planos de habitação para população de baixa renda, patrocinados ou executados por órgãos públicos ou seus agentes;*

III. *as transferências de imóveis desapropriados para fins de reforma agraria;*

IV. *a aquisição de moradia realizada por ex-combatentes, suas viúvas que não contraírem novas núpcias e seus filhos menores ou incapazes, quando o valor do Imóvel no ultrapassar o limite de 100 (cem) MVR - Maior Valor de Referência, mediante o atendimento dos seguintes requisitos:*

a). *prova da condição de ex-combatente ou documento que prove ser o interessado filho ou viúva da ex-combatente;*

b). *declaração do interessado de que não possui outro imóvel de moradia;*

c). *avaliação fiscal do imóvel;*

V. as aquisições de bens imóveis para utilização própria feitas por pessoas físicas ou jurídicas que explorem ou venham a explorar no território do Município, estabelecimentos de interesse turístico, assim considerados pelos órgãos competentes do Estado, desde que registrados na Empresa Brasileira de Turismo - EMBRATUR -, e atendidos os requisitos previstos nos regulamentos especiais.

Capítulo IV.

DO CONTRIBUINTE E DO RESPONSÁVEL

Art. 6º.. O contribuinte do imposto é:

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

II. na permuta, cada um dos permutantes.

Parágrafo único. . Nas transmissões ou cessões que se efetuarem sem o recolhimento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis por este pagamento o transmitente e o cedente, conforme o caso.

Capítulo V. DA BASE DE CALCULO

Art. 7º..

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

Parágrafo único. . Nos casos abaixo especificados, a base de cálculo será:

I. na arrematação ou leilão e na adjudicação de bens imóveis, o valor estabelecido pela avaliação judicial ou administrativa, ou o preço pago, se este for maior;

II. na concessão real do uso e na cessão de direitos de usufruto o valor do negócio jurídico ou 50% (cinquenta por cento) do valor do bem imóvel, se maior;

III. no caso de acessão física, o valor da indenização ou o valor venal da fração ou acréscimo transmitido, se maior;

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

V. na dação em pagamento, o valor venal do bem imóvel;

VI. na permuta, o valor venal de cada imóvel ou de direito permutado;

VII. na transmissão do domínio útil, o valor venal do imóvel;

VIII. nas tornas ou reposições, verificadas em partilhas ou divisões, o valor da parte excedente da meação ou quinhão OU da parte ideal consistente em imóveis;

IX.

instituição do fideicomisso, o valor venal do imóvel, ao tempo em que o fideicomissário entrar na posse dos bens legados;

X. nas cessões de direito, o valor venal do imóvel.

Art. 8º..

A impugnação do valor fixado como base de cálculo do imposto será endereçada à repartição municipal que efetuou o calculo, acompanhada de laudo técnico da avaliação do imóvel ou direito transmitido.

Capítulo VI. DA ALÍQUOTA

Art. 9º.. O imposto será calculado aplicando-se sobre o valor estabelecido como base de cálculo as seguintes alíquotas:

I. transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de habilitação, em relação a parcela financiada - 0,5% (meio por cento);

II. *demais transmissões e sessões - 2,0% (dois por cento).*

Capítulo VII. DO PAGAMENTO

Art. 10. *O pagamento do imposto realizar-se-á:*

I. *nas transmissões ou cessões por escritura pública, antes de sua lavratura;*

II.

nas transmissões ou cessões por documento particular, mediante a apresentação do mesmo à fiscalização, dentro do 30 (trinta) dias de sua assinatura;

III.

nas transmissões ou cessões por meio de procuração em causa própria, ou documento que lhe seja assemelhado, antes de lavrado o respectivo instrumento:

IV. *nas transmissões em virtude de qualquer sentença judicial, dentro de 30 (trinta) dias do transito em julgado da sentença;*

V. *na arrematação, adjudicação, remissão e susucapião, até 30 (trinta) dias após o ato ou o trânsito em julgado da sentença, mediante guia de arrecadação expedida pelo escrivão do feito ;*

VI. *nas aquisições de terras devolutas, antes de assinado o respectivo título, que deverá ser apresentado à autoridade fiscal competente para cálculo do imposto devido e no qual será anotada a guia de arrecadação;*

VII. *nas tornas ou reposições em que sejam os interessados incapazes, dentro de 30 (trinta)dias contados da data da intimação do despacho que as autorizar;*

VIII. *na acessão física, até a data do pagamento da indenização;*

IX.

o pagamento do imposto para os casos de escrituras lavradas fora do município à data do registro da escritura no Cartório competente, época em que será procedida a avaliação do imóvel, levando-se em conta o valor venal do mesmo no dia da apresentação da aludida escritura.

Art. 11. *O imposto será recolhido através de guia de arrecadação visada pelo órgão municipal competente.*

Capítulo VIII. DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

Art. 12. *O sujeito passivo é obrigado a apresentar, na repartição competente da Prefeitura, os documentos e informações necessárias ao lançamento do imposto, conforme estabelecido em regulamento.*

Art. 13. *Os tabeliões e escrivães não poderão lavrar instrumentos, escrituras ou termos judiciais sem que o imposto devido tenha sido pago.*

Art. 14.

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

Art. 15. *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 em que for lavrado o contrato, carta de adjudicação ou de arrematação, ou qualquer outro título representativo da transferência do bem ou direito.*

Capítulo IX. DA RESTITUIÇÃO

Art. 16.

O imposto recolhido será devolvido, no todo ou em parte, quando:

I.

não se completar o ato ou o contrato sobre que se tiver Pago, depois de requerido com provas bastantes e suficientes;

II. for declarada, por decisão judicial transitada em juldo, a nulidade do ato ou contrato pelo qual tiver sido pago;

III. for posteriormente reconhecida a não incidência ou o direito à isenção:

IV. houver sido recolhido a maior.

Capítulo X. DA FISCALIZAÇÃO

Art. 17. Os escrivães, tabeliões, oficiais de notas, de registro de imóveis e de registro de títulos e documentos e quaisquer serventuários da justiça não poderão praticar atos que importem em transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, bem como suas cessões, sem que os interessados apresentem comprovante original do pagamento do imposto, o qual será transcrito, em seu inteiro teor, no instrumento respectivo.

Art. 18.

Os serventuários referidos no artigo anterior ficam obrigados a facilitar, a fiscalização da Fazenda Municipal, os exames em cartório, dos livros, registros e outros documentos e a fornecer, gratuitamente, quando solicitado, certidões de atos que forem lavrados, transcritos, averbados e concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos.

Capítulo XI. DA PENALIDADE

Art. 19. O adquirente de imóvel ou direito que não apresentar o seu título e repartição fiscalizadora, no prazo legal, fica sujeito a multa de 50%(cinquenta por cento)sobre o valor do Imposto:

Art. 20. O não pagamento do imposto, nos prazos fixados nesta lei, sujeita o infrator a multa correspondente a 100% (cem por cento) sobre o valor do imposto devido.

Parágrafo único. igual penalidade será aplicada aos serventuários que descumprirem o previsto no artigo 17.

Art. 21. 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, inclusive serventuários, que intervenha no negócio jurídico ou na declaração e seja conivente ou auxiliar na inexatidão ou omissão praticada.

Art. 22. o contribuinte que deixar de mencionar os frutos pendentes e outros bens transmitidos juntamente com a propriedade, fica sujeito a multa de 100% (cem por cento) do imposto sonegado.

Capítulo XII. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23. Na aquisição de terreno ou fração ideal de terreno, bem como na cessão dos respectivos direitos, cumulada com contrato de construção, por empreitada de mão-de-obra e materiais deverá ser comprovada a pré-existência do referido contrato, sob pena de ser exigido o imposto sobre o imóvel, incluída a construção e/ou benfeitoria no estado em que se encontrar por ocasião do ato translativo da propriedade.□

Art. 24.

O promissário-comprador do lote de terreno que construir no imóvel antes de receber a escritura definitiva, ficará sujeito ao pagamento do imposto sobre o valor da construção e/ou benfeitoria, salvo se comprovar que as obras referidas foram feitas após o contrato de compra e venda, mediante exibição de um dos seguintes documentos:

I. alvará de licença para construção;□

II. contrato de empreitada de mão-de-obra;

III.

notas fiscais do material adquirido para a construção;

IV. *certidão de regularidade da situação da obra, perante O Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social - IAPAS.*

Art. 25.

Enquanto não for definitivamente organizado o cadastro imobiliário do município, o imposto será recolhido de acordo com o preço ou valor constante da escritura ou do instrumento Particular, conforme o caso.

Parágrafo único. .

Provado, em qualquer caso, que o preço ou valor constante do instrumento de transmissão foi inferior ao realmente contratado, será aplicada, a ambos os contratantes, multa equivalente a três vezes a diferença do imposto no recolhido, sem prejuízo do imposto devido.

Art. 26.

O Poder Executivo baixara, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o regulamento da presente lei.

Art. 27. *O crédito tributário não liquidado na época própria fica sujeito à atualização monetária.*

Art. 28. *Aplicam-se no que couber os princípios, normas e demais disposições do Código Tributário Municipal relativos à administração tributária.*

Art. 29. *Esta lei entrará em vigor a partir de 1º de Março do 1989, revogadas as disposições em contrário.*

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE JARDIM-MS, EM 18/JAN/1989

DR. JOELSON MARTINEZ PEIXOTO Prefeito Municipal

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial em