

LEI COMPLEMENTAR Nº 118/02 ARTIGOS 64 AO 85

DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO *INTER VIVOS*, A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO, DE BENS IMÓVEIS E DIREITOS REAIS A ELES RELATIVOS

DO FATO GERADOR

Artigo 64. O imposto sobre a transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos a eles relativos tem como fato gerador:

I - a transmissão de bem imóvel por natureza ou por acessão física;

II - a transmissão de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III - a cessão de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

Parágrafo único. O imposto incidirá especificamente sobre:

a) a compra e venda;

b) a dação em pagamento;

c) a permuta;

d) o mandato em causa própria ou com poderes equivalentes, para a transmissão de bem imóvel e respectivo substabelecimento, ressalvado o caso de o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;

e) a arrematação, a adjudicação e a remição;

f) as divisões de patrimônio comum ou partilha, quando for atribuído a um dos cônjuges, separado ou divorciado, valor dos bens imóveis acima da respectiva meação;

g) as divisões para extinção de condomínio de bem imóvel, quando for recebida por qualquer condômino quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal;

h) a enfiteuse e a subenfiteuse;

i) as rendas expressamente constituídas sobre bem imóvel;

j) a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

l) a cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda e de promessa de cessão;

m) a cessão de direitos de concessão real de uso;

n) a cessão de direitos a usucapião;

- o)** a cessão de direitos a usufruto;
- p)** a cessão de direitos à sucessão;
- q)** a cessão de benfeitorias e construções em terreno compromissado à venda ou alheio;
- r)** a cessão de direitos possessórios;
- s)** a acessão física quando houver pagamento de indenização;
- t)** a promessa de transmissão de propriedade, mediante compromisso devidamente quitado;
- u)** a constituição de rendas sobre bens imóveis;
- v)** todos os demais atos onerosos, translativos de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e constitutivos de direitos reais, nos termos da legislação civil brasileira, sobre bens imóveis e demais cessões de direitos a eles relativos.

Artigo 65. O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos quando:

I - ocorrerem as situações previstas no artigo 5º, inciso VI, e §§ 1º, 2º e 3º, desta lei;

II - efetuada para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

III - decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

IV - efetuada a transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária;

§1º. O imposto não incide sobre a transmissão aos mesmos alienantes dos bens e direitos adquiridos na forma dos incisos II e III deste artigo, em decorrência da sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.

§2º. O disposto nos incisos II e III e § 1º deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§3º. 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 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subseqüentes à aquisição, decorrer de transações ali mencionadas.

§4º. 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 nos parágrafos anteriores, levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§5º. 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 bem imóvel ou dos direitos sobre ele.

§6º. Não se considera preponderante a atividade, para os efeitos do § 2º deste artigo, quando a transmissão de bens ou direitos for realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

Artigo 66. Será devido novo imposto:

I - quando as partes resolverem a retratação do contrato que já houver sido celebrado;

II - quando o vendedor exercer o direito de prelação;

III - no pacto de melhor comprador;

IV - na retrocessão;

V - na retrovenda.

Artigo 67. O fato gerador deste imposto ocorrerá no território do Município da situação do bem.

DO CONTRIBUINTE E DO RESPONSÁVEL

Artigo 68. O contribuinte do imposto é o adquirente ou cessionário de bem imóvel ou do direito a ele relativo.

Artigo 69. São responsáveis solidários pelo pagamento do imposto devido:

I - o transmitente e o cedente, nas transmissões que se efetuarem sem o pagamento do imposto;

II - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, desde que o ato de transmissão tenha sido praticado por eles ou perante eles;

III - as pessoas que se enquadrem nas situações previstas neste Código no Livro II, Título II, Capítulo V, para a responsabilidade tributária.

DA BASE DE CÁLCULO E DA ALÍQUOTA

Artigo 70. A base de cálculo do imposto é, no mínimo, o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, prevalecendo sempre o maior valor estabelecido na data do ato de transmissão.

§1º. Não serão abatidas do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§2º. Nas cessões de direitos à aquisição, será deduzido da base de cálculo o valor ainda não pago pelo cedente.

§3º. Para os imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH, o imposto será calculado da seguinte forma:

a) sobre o valor financiado será aplicada a alíquota de 1% (um por cento);

b) sobre a diferença apurada entre o valor total da transação ou o valor venal do imóvel e o valor financiado, será aplicada a alíquota de 5% (cinco por cento).

Artigo 71. Para efeitos de recolhimento do imposto, deverá ser utilizado o valor constante do instrumento de transmissão ou cessão.

§ 1º. Prevalecerá o valor venal do imóvel apurado, quando o valor referido no *caput* for inferior.

§ 2º. Para a obtenção do valor venal do imóvel, será utilizado o critério disposto no artigo 14.

§ 3º. Na arrematação, na adjudicação e na remição de bens imóveis, a base de cálculo será o valor estabelecido pela avaliação ou o preço pago, se este for maior.

§ 4º. Nos casos de divisão do patrimônio comum, partilha ou extinção de condomínio, a base de cálculo será o valor da fração ideal superior à meação ou à parte ideal.

Artigo 72. A base de cálculo para as transmissões constantes deste artigo será a seguinte:

I - nas vendas expressamente constituídas sobre imóveis, o valor do negócio jurídico ou 30% (trinta por cento) do valor venal do imóvel, se maior;

II - na cessão de direitos de usufruto, o valor do negócio jurídico ou 70% (setenta por cento) do valor venal do imóvel, se maior;

III - na enfiteuse e subenfiteuse, o valor do negócio jurídico ou 80% (oitenta por cento) do valor venal do imóvel, se maior;

IV - na concessão de direito real de uso, o valor do negócio jurídico ou 40% (quarenta por cento) do valor venal do imóvel, se maior;

V - no caso de acessão física, o valor da indenização.

Artigo 73. Para o cálculo do imposto será aplicada a alíquota de 5% (cinco por cento).

DA ARRECADAÇÃO

Artigo 74. O imposto será pago antes da data do ato de lavratura do instrumento de transmissão dos bens imóveis e direitos a eles relativos.

Parágrafo único. Recolhido o imposto, os atos ou contratos correspondentes deverão ser efetivados no mesmo exercício, sob pena de caducidade do documento de arrecadação.

Artigo 75. Na arrematação, adjudicação ou remição, o imposto será pago dentro de 30 (trinta) dias daqueles atos, antes da assinatura da respectiva carta, e mesmo que esta não seja extraída.

Artigo 76. Nas transmissões decorrentes de termo e de sentença judiciais, o imposto será recolhido no prazo de 30 (trinta) dias contados do trânsito em julgado da sentença.

Artigo 77. 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 bem imóvel.

§1º. Optando-se pela antecipação a que se refere este artigo, tomar-se-á por base o valor do bem imóvel na 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.

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

Artigo 78. O imposto será restituído, quando indevidamente recolhido ou quando não se efetivar o ato ou contrato por força do qual foi pago, mediante requerimento do contribuinte.

Artigo 79. Os formulários e outros documentos necessários à fiscalização e ao pagamento do imposto serão previstos em regulamento.

Artigo 80. Os tabeliães ou registradores não praticarão quaisquer atos atinentes a seu ofício, nos instrumentos públicos ou particulares relacionados com a transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, sem a prova do pagamento do imposto.

Parágrafo único. A prova do pagamento do imposto será obrigatoriamente transcrita na escritura e referida no contrato.

Artigo 81. Os tabeliães ou registradores estão obrigados a permitir aos encarregados da fiscalização municipal o exame, em cartório, dos livros, autos e papéis que interessem à arrecadação do imposto.

Artigo 82. Os registradores ou oficiais de serviço estão obrigados a, no prazo de 15 (quinze) dias dos atos praticados, comunicar todos os atos translativos de domínio imobiliário, identificando o objeto da transação, o nome das partes e demais elementos necessários ao Cadastro Imobiliário.

Artigo 83. Os contribuintes ou terceiros são obrigados a apresentar os documentos e as informações necessárias à fiscalização e arrecadação do imposto, na forma e nos prazos previstos em regulamento.

Artigo 84. Todo adquirente é obrigado a apresentar seu título à repartição competente da Prefeitura dentro do prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data da lavratura da escritura, do contrato, da carta de adjudicação ou arrematação, ou de qualquer outro título transladativo de bens ou de direitos, para a respectiva atualização no cadastro.

Artigo 85. Os tabeliães e oficiais de Registros Públicos ficam ainda obrigados:

I - a inscrever seus cartórios e a comunicar qualquer alteração junto à Secretaria de Finanças, na forma regulamentar;

II - a fornecer, quando solicitado, aos agentes fiscais, certidão dos atos lavrados ou registrados concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos;

III - a fornecer, na forma regulamentar, dados relativos às guias de recolhimento.