

Lei Municipal nº 29/89  
De 26 de Janeiro de 1989

“Institui o Imposto sobre a transmissão Inter Vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição”.

A Câmara Municipal de Coronel Xavier Chaves aprova e eu, prefeito municipal, sanciono a seguinte lei:

#### DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

Art. 1º - Fica instituído o imposto sobre a Transmissão inter Vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição.

#### CAPÍTULO I DA INCIDÊNCIA

Art. 2º - o imposto referido no artigo anterior incide sobre:

- I. A transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, de propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física, como definido na Lei civil;
- II. A transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia e a servidões;
- III. A cessão de direitos relativos à aquisição dos bens referidos nos incisos anteriores, por ato oneroso.

§ único – É também tributável o compromisso ou promessa de compra e venda de imóvel, sem cláusula de arrependimento, ou a cessão de direitos dele decorrentes.

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. Arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça;
- IV. Permuta de bens imóveis, bem como a cessão de seus direitos;
- V. Sentença declaratória de usucapião, bem como a cessão de seus direitos;
- VI. Mandato em causa própria, e seus subestabelecimentos quando estes configurem transação e o instrumento contenha os requisitos essenciais à compra e venda;
- VII. Instituição de usufruto sobre bens imóveis, por ato oneroso, bem como a cessão de seus direitos;
- VIII. Tornas ou reposição que ocorram na partilha em virtude de dissolução de sociedade conjugal ou morte quando o cônjuge ou herdeiro receber, dos imóveis situados no município, quota-parte cujo valor seja maior que o da parcela que lhe caberia na totalidade dos bens, incidindo sobre a diferença;
- IX. Tornas ou reposição que ocorram nas divisões para extinção de condomínio de imóvel, quando for recebida por qualquer condomínio quota-parte material, cujo valor seja maior que o de sua quota-parte, incidindo sobre a diferença;
- X. Enfiteuse e subenfiteuse;
- XI. Rendas expressamente constituídas sobre imóvel;
- XII. Concessão real de uso;

- XIII. Cessão de direitos do arrematante ou adjudicante, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;
- XIV. Acesso físico quando houver pagamento de indenização;
- XV. Incorporação de imóveis ao patrimônio de pessoa jurídica, ressalvado o caso previsto no inciso III do artigo 5º;
- XVI. Transferências de imóvel do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores, exceto a hipótese prevista no inciso IV do artigo 5º;
- XVII. Qualquer outro ato ou contrato inter-vivos, translativo da propriedade de bens imóveis, por atos mencionados no inciso anterior;
- XVIII. 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 retrovenda.

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

- I. A permuta de bens imóveis por bens e direitos de outra natureza;
- II. A permuta de bens imóveis por outros quaisquer bens situados fora do território do município;

Art. 4º - O imposto é devido quando o imóvel transmitido, ou sobre que 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 NÃO INCIDÊNCIA

Art. 5º - O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos quando:

- I. A aquisição for feita pela união, pelos Estados, pelo distrito Federal e pelos municípios, bem como pelas suas respectivas autarquias e fundações, desde que, quanto a estas duas espécies de entidades, a aquisição do patrimônio esteja vinculada a suas finalidades essenciais ou às delas decorrentes;
- II. A aquisição for feita por templos de qualquer culto, partidos políticos, inclusive suas fundações, entidades sindicais de trabalhadores, e instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, observados os requisitos previstos na legislação nacional e definidos em Regulamento;
- III. Efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital;
- IV. Decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoas jurídicas.

§ 1º - O disposto no inciso II deste artigo, somente se aplica quanto ao patrimônio relacionado com as finalidades essenciais das entidades mencionadas.

§ 2º - O disposto nos incisos III e IV deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica neles referida tiver como atividades preponderantes a compra e venda de tais bens 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 das pessoas jurídicas adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de vendas, locação ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

§ 4º - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á preponderância referida no parágrafo anterior, levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 5º - Quando a atividade preponderante, referida no § 2º deste artigo, estiver evidenciada no instrumento constitutivo da pessoa jurídica adquirente, o imposto será exigido no ato da aquisição, sem prejuízo do direito à restituição que vier a ser legitimado.

Art. 6º - É de imposto:

- I. A reserva ou extinção do usufruto, uso ou habitação, exceto na hipótese prevista no artigo 717 do código civil;
- 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;
- IV. A transmissão decorrente de investidura;
- V. A transferência de imóvel desapropriado para fins de reforma agrária;
- VI. a aquisição de bem imóvel, para utilização própria, feita por pessoas físicas ou jurídicas que explorem ou venham a explorar, no território do Município, estabelecimento de interesse turístico, assim considerado pelos órgãos competentes, desde que registrados na Empresa Brasileira de Turismo – EMBRATUR – e atendidos os requisitos previstos nos regulamentos especiais, por ato oneroso;
- VII. A aquisição, a qualquer título, por ato oneroso de bens imóveis, promovidas pela Companhia de Habitação de Minas Gerais (COHAB-MG);
- VIII. A aquisição de imóvel, quando vinculada a programas habitacionais de promoção social ou desenvolvimento comunitário de âmbito federal, estadual ou municipal, destinados a pessoas de baixa renda, com a participação ou assistência de entidades ou órgãos criados pelo poder Público;
- IX. A aquisição de terrenos destinados a construção de indústrias que venham a ser consideradas de relevante interesse econômico ou social para o município, mediante Lei específica para esse fim editada.

#### CAPÍTULO IV DAS ALÍQUOTAS

Art. 7º - As alíquotas do imposto são:

- I. Nas transmissões e cessões por intermédio do Sistema Financeiro de Habitação (SFH);
  - a) 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor efetivamente financiado;
  - b) 2% (dois por cento) sobre o valor restante;
- II. Nas demais transmissões e cessões a título oneroso, 2% (dois por cento).

#### CAPÍTULO V DA BASE DE CÁLCULO

Art. 8º - A base de cálculo do imposto é o valor dos bens, no momento da transmissão ou cessão dos direitos a eles relativos, segundo estimativa fiscal aceita pelo contribuinte, ou o preço pago, se este for maior.

§ 1º - Não concordando com o valor estimado, poderá o contribuinte requerer a avaliação fiscal, instruindo o pedido com documentação que fundamente sua discordância.

§ 2º - O valor estabelecido na forma deste artigo prevalecerá pelo prazo de 90 (noventa) dias, findo o qual, sem o pagamento do imposto, ficará sem efeito o lançamento ou a avaliação.

Art. 9º - Nos casos a seguir especificados, a base de cálculo é:

- I. Na arrematação ou leilão, o preço pago;
  - II. Na adjudicação, o valor estabelecido pela avaliação judicial ou administrativa;
  - III. Na transmissão por sentença declaratória de usucapião, o valor estabelecido por avaliação administrativa;
  - IV. Nas dações em pagamento, o valor dos bens dados para solver o débito;
  - V. Nas permutas, o valor de cada imóvel ou direito permutado;
  - VI. Na transmissão do domicílio útil, um terço (1/3) do valor venal do imóvel, em se tratando de ato oneroso;
  - VII. Na transmissão do domínio direto, dois terços (2/3) do valor venal do imóvel, em se tratando de ato oneroso;
  - VIII. Na instituição do direito real de usufruto, uso ou habitação, por ato oneroso, a favor de terceiros, bem como na sua transferência, por alienação, ao nu-proprietário, um terço (1/3) do valor venal do imóvel;
  - IX. Na transmissão da nua propriedade, dois terços (2/3) do imóvel, em se tratando de ato oneroso;
  - X. Nas tornas ou reposições verificadas em divisões, o valor da parte excedentes do quinhão ou da parte ideal consistente em imóveis;
  - XI. Nas rendas expressamente constituídas sobre imóvel, o valor do negócio ou 30% (trinta por cento) do valor venal do bem imóvel, se maior;
  - XII. Na concessão real de uso, o valor do negócio jurídico ou 40 % (quarenta por cento) do valor do bem imóvel, se maior;
  - XIII. Na cessão de direitos de usufruto, o valor do negócio ou um terço (1/3) do valor venal do imóvel;
  - XIV. Na cessão física, o valor da indenização ou o valor venal da fração ou acréscimo transmitido, se maior;
  - XV. Na promessa de compra e venda e na cessão de direitos, o valor venal do imóvel;
  - XVI. Em qualquer outra transmissão ou cessão de imóvel ou de direito real, por ato oneroso, e não especificada nos incisos anteriores o valor venal do bem.
- § Único – Para o efeito deste artigo, será considerado o valor do bem ou direito à época da avaliação judicial ou administrativa.

## CAPÍTULO VI DO CONTRIBUINTE E DO RESPONSÁVEL

Art. 10º - Contribuinte do imposto é:

- I. O cessionário ou adquirente dos bens ou direitos cedidos ou transmitidos, por ato oneroso;
- II. Na permuta, cada um dos permutantes.

Art. 11º - Nas transmissões ou cessões que se efetuarem com recolhimento insuficiente ou sem recolhimento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis por este pagamento o transmitente, o cedente e o titular da serventia da Justiça, em razão do seu ofício, conforme o caso.

## CAPÍTULO VII DO PAGAMENTO DO IMPOSTO SEÇÃO I DA FORMA E LOCAL DO PAGAMENTO

Art. 12º - O pagamento do imposto far-se-á na sede do município, em sua tesouraria, ou agência bancária devidamente autorizada, na forma prevista em Regulamento;

Art. 13º - Na transmissão ou cessões, por ato entre vivos, o contribuinte, o escrivão de notas ou tabelião, antes da lavratura da escritura ou do instrumento, conforme o caso, emitirá guia com a descrição completa do imóvel, suas características, localização, áreas

do terreno, tipo de construção, benfeitoria e outros elementos que possibilitem a estimativa de seu valor venal pelo fisco.

## SEÇÃO II DOS PRAZOS DE PAGAMENTO

Art. 14º - O pagamento do imposto sobre Transmissão de bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos, por ato entre vivos, tratando nesta Lei, realizar-se-á:

- I. Nas transmissões ou cessões, por escritura pública, antes de sua lavratura;
- II. Nas transmissões ou cessões por documento particular, mediante apresentação do mesmo à fiscalização, dentro de 90 (noventa) dias de sua assinatura, mas sempre antes da inscrição, transcrição ou averbação no registro competente;
- 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, remição e no usucapião, até 30 (trinta) dias após o ato ou o transito em julgado da sentença, mediante documento de arrecadação, expedido pelo escrivão do feito;
- VI. Na transferência de imóvel a pessoa jurídica ou desta para seus sócios acionistas e respectivos sucessores, exceto nas hipóteses tratadas nos incisos III e IV do artigo 5º, dentro de 30 (trinta) dias contados da data da assembléia ou da escritura em que tiverem lugar aqueles atos;
- VII. Na acessão física, até a data do pagamento da indenização, mas sempre antes da inscrição, transcrição ou averbação no registro competente;
- VIII. 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 anotado o documento de arrecadação;
- IX. Nas tornas ou reposições em que sejam interessados incapazes, dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da intimação do despacho que as autorizar;
- X. Nas aquisições por escrituras lavradas fora do município, dentro de 30 (trinta) dias, após o ato, vencendo-se, no entanto, o prazo à data de qualquer anotação, inscrição ou transcrição feita na comarca referente aos citados documentos.

## CAPÍTULO VIII DA RESTITUIÇÃO

Art. 15º - O imposto recolhido será devolvido, no ato ou em parte, na forma que dispuser o regulamento, quando:

- I. Não se completar o ato ou contrato sobre que se tiver pago;
- II. For declarado, por decisão judicial transitada em julgado 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.

Art. 16º - O imposto pago não será restituído:

- I. Quando houver subsequente cessão da promessa ou compromisso, ou quando qualquer das partes exercer o direito de arrendimento, não sendo, em consequência, lavrada a escritura;
- II. Aquela que venha a perder o imóvel em virtude de pacto de retrovenda.

## CAPÍTULO IX DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS E DA FISCALIZAÇÃO

Art. 17º - o sujeito passivo é obrigado a apresentar à repartição competente da prefeitura os documentos e informações necessárias ao lançamento do imposto, conforme dispuser o regulamento.

Art. 18º - Os escrivões, tabeliões, oficiais de notas, de registro de imóveis e de registro de títulos e documentos e quaisquer outros serventuários da justiça não poderão praticar quaisquer atos que importem transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, bem como suas cessões, sem que os interessados apresentem comprovantes originais do pagamento do imposto, o qual será transcrito em seu inteiro teor no instrumento respectivo.

Art. 19º - Os escrivões, tabeliões, oficiais de notas, de registro de imóveis e de registro de títulos e documentos ficam obrigados a facilitar à fiscalização de prefeitura municipal exame, em cartório, dos livros, registros e outros documentos e a lhe fornecer, quando solicitadas, certidões de atos que forem lavrados, transcritos, averbados ou inscritos e correntes a imóveis ou direitos a eles relativos.

Art. 20º - A fiscalização do imposto compete, privativamente, aos funcionários fiscais do Município, na forma do regulamento.

## CAPÍTULO X DAS PENALIDADES

Art. 21º - Nas aquisições onerosas, por atos entre vivos o contribuinte que não pagar o imposto nos prazos estabelecidos no art. 14º desta lei fica sujeito à multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto.

§ Único – Havendo ação fiscal, a multa prevista neste artigo será de 100% (cem por cento).

Art. 22º - A falta ou inexatidão de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto, com evidente intuito de fraude, sujeitará o contribuinte à multa de 20% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto devido.

§ Único – Igual penalidade será aplicada a qualquer pessoa, inclusive serventuário ou funcionário, que intervenha no negócio jurídico ou na declaração e seja conveniente ou auxiliar na inexatidão ou omissão praticada.

Art. 23º - As penalidades constantes deste capítulo serão aplicadas sem prejuízo do processo criminal ou administrativo cabível.

§ Único – o serventuário ou funcionário que não observar os dispositivos legais e regulamentares relativos ao imposto, concorrendo de qualquer modo para o seu não pagamento, ficará sujeito às mesmas penalidades estabelecidas para o contribuinte, devendo ser notificado para o recolhimento da multa pecuniária.

## CAPÍTULO XI DISPOSIÇÃO ESPECIAL RELATIVA AO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO INTER-VIVOS DE BENS IMÓVEIS, POR ATO ONEROSO

Art. 24º - 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 preexistência 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.

## CAPÍTULO XII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25º - Fica o poder Executivo autorizado a regulamentar a presente LEI.

Art. 26º - Aplicam-se no que couber, os princípios normas e demais disposições do Código Tributário Municipal relativo a Administração Tributária.

Art. 27º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos a partir de 1º de março de 1989.

Art. 28º - Revogam-se as disposições em contrário.

Coronel Xavier Chaves, 26 de janeiro de 1989.

Délcio José de Resende  
-Prefeito Municipal-