

LEI Nº 082/93

INSTITUI O IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO “INTER VIVOS” A QUALQUER TÍTULO DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS REAIS SOBRE ELES E D Á O U T R A S PROVIDÊNCIAS.

MARINO DE LIMA, Prefeito Municipal de Cajati, usando das suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art.1º- O Imposto Sobre a Transmissão “Inter vivos” a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos reais sobre eles, tem como fato gerador:

- I- a transmissão de bem imóvel por natureza ou acesso físico;
- 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.

Art.2º- O fato gerador deste imposto ocorrerá no Território do Município da situação do bem.

Art.3º- O imposto incidirá especificamente sobre:

- I- a compra e venda;
- II- a adoção em pagamento;
- III- a permuta;
- IV- o mandato em causa própria ou com poderes equivalentes para transmissão de um bem imóvel e respectivo substabelecimento, ressalvado o caso de mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;
- V- a arrecadação, a adjudicação e a remissão;

- VI- 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;
- VII- as divisões para extinção de condomínios de bem imóvel, quando for recebida por qualquer condômino, quota parte material cujo valor seja maior que o de sua quota parte ideal;
- VIII- o usufruto a enfiteuse e a subenfiteuse;
- IX- as rendas expressamente constituídas sobre bem imóvel;
- X- a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;
- XI- a cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda e de promessa de cessão;
- XII- a cessão de direitos de concessão real de uso;
- XIII- a cessão de direitos a usucapião;
- XIV- a cessão de direito a usufruto;
- XV- a cessão de direitos à sucessão;
- XVI- a cessão de benfeitorias e construção em terreno compromissado à venda ou alheio;
- XVII- a cessão física quando houver pagamento de indenização;
- XVIII- a cessão de direitos possessórios;
- XIX- a promessa de transmissão de propriedade, através de compromisso devidamente quitado;
- XX- a constituição de venda sobre bem imóvel;
- XXI- todos os demais atos onerosos, translativos de bens imóveis, por natureza ou a cessão física e constitutivos de direitos reais sobre bens imóveis e demais cessões de direitos a eles relativos;

Art.4º- 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 instituídas e mantidas pelo Poder Público, para atendimento de suas finalidades essenciais;

- II- o adquirente for entidade religiosa para atendimento de suas finalidades essenciais;
- III- o adquirente for partido político, inclusive suas fundações, entidades sindicais de trabalhadores, instituições de educação e assistência social, sem fins lucrativos que preencham os requisitos do § 7º, deste artigo, para atendimento de suas finalidades essenciais;
- IV- efetuada para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;
- V- decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;
- VI- efetuada a transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária;
- VII- o bem imóvel voltará ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, retrocessão, pacto de melhor comprador ou condição resolutiva, mas não será restituído o imposto que tiver sido pago pela transmissão originária;

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

§.2º- O disposto nos incisos IV e V deste artigo, não se aplica quando a pessoa jurídica 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) subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas no parágrafo anterior.

§.4º- Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição ou menos de 02 (dois) anos antes dela, apurar-se-à a preponderância referida nos parágrafos

anteriores, levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da requisição.

§.5º- Verificada a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores, tornar-se-à devido o imposto nos termos da Lei vigente, à data de aquisição e sobre o valor atualizado do bem e dos direitos sobre ele.

§.6- 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.

§.7º- As instituições de educação e de assistência social, deverão observar os seguintes requisitos:

- I- não distribuírem qualquer parcela do 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 de seus objetivos sociais;
- III- manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar perfeita exatidão.

Art.5º- Será devido o novo imposto quando as partes resolverem a retratação do contrato que já houver sido celebrado.

Art.6º- O contribuinte do imposto é o adquirente ou cessionário de bem imóvel ou de direito a ele relativo.

Art.7º- São responsáveis solidariamente pelo pagamento do imposto devido:

- I- o transmitente e o cedentes transmissões que se efetuarem sem o pagamento do imposto;
- II- os tabeliães, os escrivães e demais serventuários de ofício, desde que o ato da transmissão tenha sido praticado por eles ou perante eles.

Art.8º- A base de cálculo do imposto, é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

§.1º- Não serão abatidos do valor venal, quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

§.2º- Nas cessões de direitos a aquisição será deduzida da base de cálculo o valor ainda não pago pelo cedente.

Art.9º- Para efeito de recolhimento do imposto, deverá ser utilizado o valor constante do instrumento de transmissão ou cessão.

§.1º- Prevalecerá o valor venal do imóvel apurado no exercício, com base na Planta Genérica de Valores do Município, quando o valor referido no “caput” for inferior.

§.2º- O valor alcançado na forma do parágrafo anterior, deverá ser atualizado periodicamente pelo Executivo.

§.3º- Em caso de imóvel rural, os valores referidos no “caput” não poderão ser inferiores ao valor fundiário devidamente atualizado, aplicando-se, se for o caso, os índices de correção monetária à data do recolhimento do imposto.

§.4º- Na arrematação, na adjudicação e na remissão de bens imóveis, a base de cálculo, será o valor estabelecido para avaliação ou preço pago, se este for maior.

§.5º- 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 a parte ideal.

§.6º- Nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis, usufruto, enfiteuse, subenfiteuse e na cessão de direitos e acessão física, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico.

§.7º- O valor mínimo fixado para transmissões referidas no parágrafo anterior é o seguinte:

- I- nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis a base de cálculo será o valor do negócio ou 30% (trinta por cento) do valor venal do imóvel, se maior;
- II- no usufruto e na cessão de seus direitos, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 70% (setenta por cento), do valor do imóvel, se maior;
- III- na enfiteuse e na subenfiteuse, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou de 80% (oitenta por cento) do valor venal do imóvel, se maior;
- IV- no caso de acessão física, será o valor da indenização;
- V- na concessão de direito real de uso, a base de cálculo, será o valor do negócio jurídico ou de 40% (quarenta por cento) do valor do imóvel, se maior.

Art.10- Para cálculo do imposto serão aplicadas as seguintes alíquotas:

- I- nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação, em relação à parcela financeira financiada, 02% (dois por cento);
- II- nas demais transmissões, 03% (três por cento).

Art.11- O imposto será pago antes da data do ato de lavratura do instrumento de transmissão dos bens imóveis e de direitos a eles relativos.

PARÁGRAFO ÚNICO- Recolhido o imposto, os atos ou contratos correspondentes, deverão ser efetivados no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de caducidade do documento de arrecadação.

Art.12- Na arrematação, adjudicação ou remissão, o imposto será pago dentro de 30 (trinta) dias daqueles, antes da assinatura da respectiva carta e mesmo que esta não seja extraída.

Art.13- Nas transmissões decorrentes de termo e de sentença judicial, o imposto será recolhido 30 (trinta) dias após a data da assinatura do termo ou do trânsito em julgado da sentença.

Art.14- Nas promessas e compromissos de compra e venda, e facultativo 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.

Art.15- O imposto será restituído, quando indevidamente recolhido ou quando não se efetuar o ato ou contrato por força do qual foi pago.

Art.16- O Decreto regulamentar estabelecerá os prazos, os modelos de formulários e outros documentos necessários à fiscalização e ao pagamento do imposto.

Art.17- Os serventuários de justiça não praticarão quaisquer atos atinentes a seu ofício, ou 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- Em qualquer caso de incidência, será o conhecimento obrigatoriamente transcrito na escritura ou documento.

Art.18- Os serventuários de justiça estão obrigados a facultar aos encarregados da fiscalização municipal, o exame em cartório, dos livros, autos e papéis que interesse à arrecadação do imposto.

Art.19- Os tabeliães estão obrigados a, no prazo de 15 (quinze) dias dos atos praticados, comunicar todos os atos translativos de domínio imobiliário, identificando-se o objeto da transação nome das partes e demais elementos necessários ao cadastro imobiliário municipal.

Art.20- Havendo inobservância do constante dos artigos 17, 18 e 19, serão aplicadas as penalidades constantes do artigo 6º da Lei nº 7.847, de 11 de Março de 1963 e posteriores alterações, se houver.

Art.21- A falta de pagamento do imposto nos prazos fixados, sujeitará o contribuinte e o responsável:

- I- a correção monetária do débito calculado mediante aplicação dos coeficientes fixados pelo Governo Federal;
- II- a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito corrigido monetariamente, até 30 (trinta) dias do vencimento;
- III- multa de 15% (quinze por cento) sobre o valor do débito, corrigido monetariamente, a partir do 31º dias do vencimento;
- IV- a cobrança de juros monetários à razão de 1% (um por cento) ao mês, incidente sobre o valor originário.

Art.22- A omissão ou inexatidão fraudulenta de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto, sujeitará o contribuinte à multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do imposto sonegado, corrigido monetariamente.

PARÁGRAFO ÚNICO- Igual multa será aplicada a qualquer pessoa que intervenha no negócio jurídico ou que, por qualquer forma, contribua para a inexatidão ou omissão praticada.

Art.23- Sempre que sejam omissos ou não mereçam fé, as declarações ou os esclarecimentos prestados ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo, ou por terceiro legalmente obrigado, mediante processo regular, a Administração Pública poderá arbitrar o valor referido no artigo 8º.

PARÁGRAFO ÚNICO- Não caberá arbitramento se o valor venal do bem imóvel constar de avaliação contraditória administrativa ou judicial.

Art.24- A Planta Genérica de Valores, constante do §.1º do artigo 9º, deverá ser remetida aos Cartórios de Registro Imobiliário da Comarca, para os devidos fins.

Art.25- O Decreto que regulamentar esta Lei, deverá ser editado no prazo de 90 (noventa) dias a contar de sua publicação.

Art.26- Esta Lei entra em vigor a partir de 1º de Janeiro de 1994, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE CAJATI
EM, 19 DE NOVEMBRO 1993

Marino de Lima
Prefeito Municipal