

LEI Nº 09 DE 2 DE JANEIRO DE 1993.

INSTITUI O IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO "INTER VIVOS" A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO, DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS REAIS SOBRE ELES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

EDGARD ALEXANDRE - Prefeito do Município de Embaúba, Estado de São Paulo, no uso das atribuições legais a ele conferidas, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele promulga a presente Lei:

Art. 1º 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 bens 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

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 dação em pagamento;
- III** A permuta;
- IV** O mandato em causa própria, ou com poderes equivalentes, para a transmissão de bens imóveis e respectivos substabelecimento, ressalvando o caso de o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;

V A arrematação, a adjudicação e a remição;

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 condomínio de bens quando for recebida por qualquer condomínio quota parte material cujo valor seja maior do que a sua quota parte ideal;

VIII O usufruto, a enfiteuse e a sbenfiteuse;

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 de usucapião;

XIV A cessão de direitos 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 rendas sobre bens imóveis;

XXI Todos os demais atos onerosos, translativos de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e constitutivos de direitos reais sobre bens imóveis e demais acessão 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 e os Municípios e respectivas autarquias mantidas pelo poder público para atendimento de suas necessidades essenciais;

II O adquirente for entidade religiosa para atendimento de seus fins 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 voltar 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 adquirente tenha como atividades preponderante a compra e venda de 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 dois anos anteriores e nos dois anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas no parágrafo anterior;

§ 4º Se a pessoa jurídica iniciar atividades após a aquisição ou menos de dois anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida nos parágrafos anteriores levando em conta os três primeiros anos seguintes à data da aquisição;

§ 5º Verificada a preponderância a que se refere 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 efeitos do § 2º deste artigo, quando a transmissão de bens ou direitos for realizada em conjunto com a totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante;

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

a) não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio a título de lucro ou participação no resultado;

b) aplicam integralmente no país os seus recursos na manutenção e no desenvolvimento do seus objetivos sociais;

c) manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesas em livros revestidos de todas as formalidades legais que asseguram sua perfeita exatidão

Art. 5º Será devido o imposto quando as partes resolverem a retratação do contrato que já houver celebração.

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

Art. 7º São responsáveis solidariamente 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.

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

§ 1º Não serão abatidas do valor venal qualquer dívida 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.

Art. 9º Para efeito do 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 da atualização, monetária à data do recolhimento do imposto;

§ 4º Na arrematação, na adjudicação e na remição de bens a base de cálculo será o valor estabelecido pela avaliação ou preço pago, se este for maior;

§ 5º No caso de divisão do patrimônio comum, parilha ou extinção de condomínio, a base de cálculo será o valor da fração ideal superior à meação ou parte ideal;

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

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

a) nas rendas expressamente constituídas sobre o imóvel a base de cálculo será o valor do negócio ou 30% (trinta, por cento) do valor venal do imóvel se maior;

b) 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;

c) na enfiteuse e subenfiteuse, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 80% (oitenta por cento) do valor venal do imóvel, se maior;

d) no caso de acessão física, será o valor da indenização;

e) na concessão de direito real de uso, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 40% (quarenta por cento) do valor venal, se for maior,

Art. 10 Para o cálculo do imposto serão aplicados as seguintes alíquotas :

I Nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da habitação, em relação à parcela financiada, 1,5% (um e meio por cento);

II Nas demais transmissões 3% (três por cento).

Art. 11 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 prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de caducidade do documento de arrecadação.

Art.12 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.

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

Art. 14 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, tornar-se-á 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 lavratura 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 efetivar 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, a fiscalização e ao imposto.

Art. 17 Os serventuários de justiça 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 - Em qualquer caso de incidência será o conhecimento obrigatoriamente transcrito na escritura ou documento.

Art. 18 Os serventuários de justiça estão abrigados a facultar aos encarregados da fiscalização municipal o exame, em cartório dos livros, autos e papeis que interessam a arrecadação do imposto.

Art. 19 Os tabeliães estão obrigados a, no prazo de 15 (quinze) dias dos atos praticados, comunicar todos os atos transladativos 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 previstas em Lei.

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

I Atualização monetária do débito mediante aplicação do indexador oficial adotado pelo Município. Na falta deste será adotado a UFESP (Unidade Fiscal do Estado de São Paulo);

II Multa de 15% (quinze por cento) sobre o valor do débito devidamente atualiza

III Multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor do débito devidamente atualizado, a partir do 31º dia do vencimento;

IV Juros moratórios a razão de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o valor originário,

Art. 22 A o do. Se o recolhimento for efetuado até 30 (trinta) dias do vencimento; missão ou inexatidão, fraudulenta de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto sujeitara o contribuinte à multa de 100% (cem por cento) sobre o valor do imposto sonogado, corrigido na atualização monetária;

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

Art. 24 Não caberá arbitramento se o valor venal do bem imóvel constar de avaliação contraditória administrativa ou judicial.

Art. 25 A Planta Genérica de Valores, constante do § 12 do art. 9º deverá ficar sempre na Lançadoria, e remetida aos Cartórios do Registro Imobiliários da Comarca, aos fins específicos.

Art. 26 Enquanto o Poder Público Municipal não possuir a sua Planta Genérica de Valores, será utilizada a existência no Município de Origem.

Parágrafo Único - Fica vedado o fornecimento de informações a terceiros, exeto ao Poder Público Municipal

Art. 27 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Registre-se e Publique-se

Prefeitura Municipal de Embaúba, 2 de janeiro de 1993.

Registrada e Publicada na Secretaria da Prefeitura Municipal de Embaúba, em data supra.