

LEI Nº 595/89, DE 21/02/89

"Institui o Imposto de 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 e dá outras providências."

O PREFEITO MUNICIPAL DE COXIM-MS, Faço saber que a Câmara Municipal de Coxim-MS., aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

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

Art. 2º - O imposto de que trata o artigo anterior tem como fato gerador:

I - a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, de propriedade ou de domínio útil de bens imóveis por natureza ou acessão física, como tais definidos na Lei Civil.

II - a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia.

III - a cessão de direitos relativos a transferências referidas nos incisos I e II.

Art. 3º - Estão compreendidos na incidência do imposto:

I - a compra e venda de bens imóveis ou ato equivalente, sem cláusulas de arrendimento ou cessão de direitos dele decorrentes;

II - a incorporação de bens imóveis ou direitos reais do patrimônio de pessoa jurídica, ressalvado o disposto nos incisos III e IV do artigo 5º.

III - a compra e venda de benfeitorias, excetuadas as indenizações daquelas feita pelo proprietário ao locatário;

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

V - o excesso de quinhão lançado por um dos cônjuges sem separação judicial ou divórcio, na divisão do patrimônio comum para efeitos de dissolução da sociedade conjugal;

VI - a instituição e substituição fideicomissária;

VII - a sub-rogação de bens inalienáveis;

VIII - a constituição de enfiteuse e subenfiteuse;

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

- a) dação em pagamento;
- b) sentença declaratória de usucapião;
- c) mandato em causa própria ou seus subestabelecimentos quando configurar transação e o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda;
- d) compromisso de compra e venda, quitado, inclusive cessões de direitos dele decorrentes.

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

XI - permuta de bens imóveis ou de direito a ele relativos.

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

XI - permuta de bens imóveis ou de direito a ele relativos.

XII - a cessão de direitos de usufruto sobre bens imóveis.

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, quota-parte cujo valor seja maior do que o valor da quota-parte que lhe é devida da totalidade dos bens, incidindo sobre a diferença.

XIV - a aquisição de terras devolutas.

XV - quaisquer outros atos translativos de propriedade de imóveis e de direito a ele relativos, situados no 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. 4º - O imposto é devido quando o imóvel transmitido ou sobre o que versarem os direitos transmitidos ou cedidos esteja situado em território do Município, mesmo que a mutação patrimonial decorra de contrato celebrado fora dela.

CAPÍTULO II

DA IMUNIDADE E DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 5º - O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis ou de direito a ele 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 credo, instituição de educação e assistência social, para atendimento de suas finalidades essenciais;

III - efetuada para a sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

IV - decorrente 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 - Considere-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 subsequentes à aquisição decorrer de transações mencionadas neste artigo.

§ 3º - 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 no artigo anterior, levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data de aquisição.

§ 4º - Verificada a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores, tornar-se-á devido o imposto nos termos da lei vigente à data de aquisição, sobre o valor atualizado do imóvel ou dos direitos sobre ele.

§ 5º - As instituições de educação e assistência social deverão observar, ainda, os seguintes requisitos:

I - Não distribuir qualquer parcela do seu patrimônio ou das 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 de formalidades capazes de assegurar perfeita exatidão.

CAPÍTULO III DA ISENÇÃO

Art. 6º - São isentos do imposto:

I - a extinção do usufruto, quando o seu instituidor tenha continuado dono de propriedade;

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

III - a transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária;

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 não ultrapassar o valor de 100 (cem) MVR - Maior Valor de Referência mediante o atendimento dos seguintes requisitos:

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

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

c) a 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. 7º - São contribuintes do imposto:

I - o adquirente ou cessionário dos bens ou direito transmitidos ou cedidos;

II - na permuta, cada um dos permutantes.

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

CAPÍTULO V DA BASE DE CÁLCULO

Art. 8º - A base de cálculo do imposto é o valor pactuado no negócio jurídico ou o valor venal atribuídos 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 de 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 de 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 de parte excedente de meação ou quinhão ou da parte ideal consistente em imóveis;

IX - na instituição de 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. 9º - A impugnação do valor fixado como base de cálculo do imposto será endereçada à Repartição Municipal que efetuou o cálculo, acompanhada do laudo técnico de avaliação do imóvel ou direito transmitido.

CAPÍTULO VI DA ALÍQUOTA

Art. 10 - O imposto será calculado aplicando-se sobre o valor estabelecido como base de cálculo as seguintes alíquotas:

I - nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação:

a) sobre o valor efetivamente financiado 0,5% (meio por cento);

b) sobre o valor restante - 2% (dois por cento).

II - nas demais transmissões ou cessões efetuadas a título oneroso - 2% (dois por cento).

CAPÍTULO VII DO PAGAMENTO

Art. 11 - 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 de 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 sentença judicial, dentro de 30 (trinta) dias do trânsito em julgado;
- V - na arrematação, adjudicação, remissão e no usucapião, até 30 (trinta) dias após o ato ou trânsito em julgado da sentença mediante guia de arrematação expedida pelo Escrivão do Feito;
- VI - nas aquisições de terras devolutas, antes de assinando o respectivo título, que deverá ser apresentado a autoridade fiscal competente para cálculo do imposto e no qual será anotada a guia de arrecadação;
- VII - nas formas ou devoluções em que sejam interessados incapazes, dentro de 30 (trinta) dias contados da data da intimação do despacho que se autorizar;
- VIII - na acessão física, até a data do pagamento de 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 dia da apresentação da aludida escritura.

Art. 12 - O imposto será recolhido através de guia de arrecadação visada pelo órgão Municipal competente.

CAPÍTULO VIII DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

Art. 13 - O sujeito passivo é obrigado a apresentar, na repartição competente da Prefeitura, os documentos e informações necessários ao lançamento do imposto, conforme, estabelecido em Regulamento.

Art. 14 - Os tabeliães e escrivães não poderão lavrar instrumentos, escrituras ou termos judiciais sem que o imposto devido tenha sido pago.

Art. 15 - Os tabeliães e escrivães transcreverão a guia de recolhimento do imposto nos instrumentos, escrituras ou termos judiciais que lavraram.

Art. 16 - 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 do tributo dentro do prazo de 90 (noventa) dias a partir da data em que for lavrado o contrato, cara de adjudicação ou arrematação, ou qualquer outro título representativo da transferência do bem ou direito.

CAPÍTULO IX DA RESTITUIÇÃO

Art. 17 - O imposto recolhido será devolvido, no todo ou em parte, quando:

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

II - for declarada, 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.

CAPÍTULO X DA FISCALIZAÇÃO

Art. 18 - Os escrivães e tabeliães oficiais de notas, de registro de imóveis e de registro de títulos e documentos e quaisquer outros serventuários da justiça não poderão praticar atos que importem em transmissão de bens imóveis ou de direitos a ele 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. 19 - 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 lhe fornecer, gratuitamente, quando solicitado, certidões de atos que forem lavrados, transcritos, averbados e concernentes a imóveis ou direitos a ele relativos.

CAPÍTULO XI DAS PENALIDADES

Art. 20 - O adquirente de imóvel ou de direito a ele relativo, que não apresentar o seu título à repartição fiscalizadora, dentro do prazo previsto no artigo 16, ficará sujeito à multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto.

Art. 21 - O não pagamento do imposto nos prazos fixados nesta Lei, sujeita o infrator à 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 18.

Art. 22 - A omissão ou inexatidão fraudulenta da declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto, sujeitará o contribuinte a 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. 23 - O contribuinte que deixar de mencionar os frutos pendentes, outros bens transmitidos juntamente com a propriedade, fica sujeito à multa de 100% (cem por cento) do imposto sonegado.

CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24 - Na aquisição de terreno ou fração ideal de terreno, bem como de cessão dos respectivos direitos, acumulados 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 benfeitorias no Estado em que se encontrar por ocasião do ato translativo da propriedade.

Art. 25 - O promissário-comprador de 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 melhoria, 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 de material adquirido para a construção;

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

Art. 26 - 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 for inferior ao realmente contratado, será aplicada, a ambos os contratantes, multa equivalente a três vezes a diferença do imposto não recolhido, sem prejuízo do imposto devido.

Art. 27 - O Poder Executivo regulamentará dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a presente Lei.

Art. 28 - O crédito tributário não liquidado na época própria fica sujeito à atualização monetária.

Art. 29 - Aplicam, no que couber os princípios, normas e demais disposições do Código Tributário Municipal relativos à administração tributária.

Art. 30 - Esta Lei entrará em vigor a partir de 1º de março de 1989, revogadas as disposições em contrário.

DESPACHO: Na conformidade do disposto no Artigo 78, da Lei Complementar nº 7, de 20 de Novembro de 1.981, sanciono a presente Lei para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

Gabinete do Prefeito em, 21 de Fevereiro de 1989.

Dr. Flávio Garcia da Silveira Neto
Prefeito Municipal