



# *Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste*

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

---

## **Lei nº 164/89**

Institui o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por ato Oneroso “Inter-vivos” e dá outras providências.

**Art.1º**- Passa a integrar o sistema tributário Municipal o imposto sobre transmissão de Bens imóveis “Inter-vivos” ora instituído ITBI.

Capítulo I da Incidência.

**Art.2º**- O imposto sobre transmissão de Bens imóveis “Inter-vivos” tem como fato gerador a transmissão “inter-vivos” por ato oneroso, de bens imóveis situados no território do Município, e direitos reais sobre esses imóveis bem como a cessão de direitos relativos a sua aquisição.

**Parágrafo único**- Para efeito de incidência do Imposto considera-se:

- I. Transmissão onerosa aquela feita a qualquer título da propriedade ou domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física como definidas na Lei Civil;
- II. Transmissão feita a qualquer título de direitos reais sobre imóveis exceto os direitos reais de garantia e as servidões;
- III. Cessão de direitos, aqueles relativos à aquisição dos bens referidos nos incisos anteriores.

**Art.3º**- A incidência do imposto alcança as seguintes mutações patrimoniais:

- I. Compra e venda pura ou condicional;
- II. Dação em pagamento;
- III. Arrematação;
- IV. Adjudicação quando não decorrente da sucessão hereditária;
- V. Partilha “Inter-vivos” prevista no artigo 1.776 do Código Civil;
- VI. Desistência ou renúncia da herança ou legado com determinação do beneficiário;
- VII. Mandato de em causa própria e seus substabelecimentos quando estes configuram transação ao instrumento contenha os requisitos essenciais à compra e venda;
- VIII. Instituição do usufruto convencional sobre bens imóveis;
- IX. Tornas ou reposições que ocorram transação nas partilhas em virtude de falecimento ou separação judicial quando qualquer interessado receber dos imóveis situados no



# *Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste*

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

---

Município quota parte cujo valor seja maior do que o valor da quota parte que lhe é devida da totalidade dos bens imóveis, incumbindo sobre a diferença;

- X. Tornas ou reposições que ocorram nas divisões para extinção de domínio de imóveis quando for recebida por qualquer condomínio, quota parte material cujo valor seja maior do que o valor de sua quota ideal incidindo sobre a diferença;
- XI. Permuta de bens imóveis e direitos a eles relativos;
- XII. Quaisquer outros atos e contratos translativos e a propriedade de bens imóveis “inter-vivos” sujeitos à transcrição na forma da Lei, excetuando-se as doações e as transmissões por causa de morte, nos termos do art.5º desta lei.

**Art.4º-** O imposto é dividido quando o imóvel transmitidos ou cedidos esteja situado em território do Município, mesmo que a mutação patrimonial decorra de contrato celebrado fora dele.

**Art.5º-** O imposto não incide sobre:

- I. A transmissão “causa mortis” e doação de quaisquer bens ou direitos;
- II. A transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;
- III. A transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;
- IV. A transmissão de bens ou direitos quando constar como adquirente a União, Estados, Município e demais pessoas de direito Público interno partidos políticos inclusive suas fundações das entidades Sindicais dos trabalhadores, templos de qualquer culto, instituições de educação e de assistência Social, sem fins lucrativos, observado o disposto no §.6º deste artigo;
- V. A reserva ou a extinção de usufruto, uso ou habitação;

§.1º- O disposto nos incisos II e III não se aplica quando pessoa jurídica, neles referida tiver como atividades preponderante a venda ou locação de imóveis ou cessão de direitos relativos à sua aquisição.

§.2º- 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 subsequente à aquisição, decorre de vendas, locação ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.



# *Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste*

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

§.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 parágrafo anterior, levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§.4º- 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 a restituição que vier a ser legitimado com aplicação do disposto nos § 2º e 3º.

§.5º- Ressalvada a hipótese do parágrafo anterior e verificada a preponderância referida nos § 2º e 3º deste artigo tornar-se-á devido o imposto nos termos da Lei vigente a data da aquisição e sobre o valor atualizados dos bens ou direitos.

§.6º- Para efeito do disposto no artigo as instituições de educação e de assistência social deverão observar os seguintes requisitos:

- I. Não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas a título de Lucro ou participação no seu resultado;
- II. Aplicarem, integralmente no país seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos objetivos institucionais;
- III. Manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesa em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua perfeita exatidão.

## Capítulo III das isenções.

**Art.6º-** Fica isenta do imposto 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 a assistência de entidades ou órgãos criados pelo Poder Público e para transações de entidades assistenciais a critério do Prefeito mediante lei aprovada pelo Legislativo.

## Capítulo IV das Alíquotas.

- I. Nas transmissões e cessões por intermédio do sistema financeiro de habilitação;
  - 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);



# *Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste*

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

---

Capítulo V da base de cálculo.

**Art.8º-** A base de cálculo do imposto é o valor dos bens no momento da transmissão ou sessão 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 qual sem pagamento do imposto ficará sem efeito o lançamento ou a avaliação.

§.3º- Na avaliação serão considerados dentre outros os seguintes elementos quanto ao imóvel:

- I. Zoneamento urbano;
- II. Características da região;
- III. Características da terreno;
- IV. Características da construção;
- V. Valores aferidos no mercado imobiliário;
- VI. Outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

**Art.9º-** Nos casos a seguir especificados a base de cálculo será:

- I. Na arrematação ou leilão, o preço pago;
- II. Na adjudicação o valor estabelecido pela avaliação judicial ou administrativa;
- III. Nas dações em pagamento o valor dos bens imóveis dados para solver o débito;
- IV. Nas permutas o valor de cada imóvel ou direito permutado;
- V. Na transmissão do domínio útil um terço (1/3) do valor venal do imóvel;
- VI. Na transmissão do domínio direito dois terços (2/3) do valor do imóvel;
- VII. Na instituição do direito real do usufruto, uso ou habitação a favor de terceiro bem como na sua transferência por alienação ao nu-proprietário um terço (1/3) do valor venal do imóvel;
- VIII. Na transmissão de nua-propriedade dos terços (2/3) do valor venal imóvel;
- IX. Nas tornas ou reposições verificadas sem partilhas ou divisões o valor da parte excedente da neação ou do quinhão ou da parte ideal consistente em imóveis;
- X. Na cessão de direitos o valor venal do imóvel;



# *Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste*

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

XI. Nas transmissões de direito e ação a herança ou legado o valor venal do bem ou quinhão transferido que se refira ao imóvel situado no Município;

XII. Em qualquer outra transmissão ou cessão do imóvel ou de direito real não especificada nos incisos anteriores o valor venal do bem.

**Parágrafo Único-** Para efeito deste artigo será considerado o valor do bem ou direito à época da avaliação judicial ou administrativa.

## Capítulo VI dos Contribuintes.

**Art.10-** Contribuinte do imposto é:

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

**Parágrafo Único-** 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, o inventariante e o titular da serventia da justiça em razão do seu ofício, conforme o caso.

## Capítulo VII da Forma do Local dos Prazos.

**Art.11-** Nas transmissões 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, área do terreno, tipo de construção benfeitoria e outros elementos que possibilitem a estimativa de seu valor venal pelo fisco.

**Art.12-** O pagamento do imposto será feito no Município da situação do imóvel.

**Art.13-** O ITBI “Inter-vivos” será recolhido mediante guia de arrecadação visada pela repartição fazendária.

**Art.14-** A repartição fazendária anotarás nas guias de arrecadação relativas ao recolhimento do ITBI “Inter-vivos” a data ocorrência do fato gerador do imposto.

## Dos Prazos de Pagamento.

**Art.15-** O pagamento do imposto e de direito a eles relativos por ato entre vivos realizar-se-á.

- I. Nas transmissões ou cessões por escritura pública antes de sua lavratura;



# *Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste*

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

- 
- II. Nas transmissões ou cessões por meio de procuração em causa própria ou documento que lhe seja assemelhado, antes de lavrado o respectivo instrumento;
  - III. Nas transmissões em virtude de qualquer sentença judicial dentro de 30 (trinta) dias do trânsito em julgado da sentença;
  - IV. Na arrecadação adjudicação e remição até 30 (trinta) dias após o ato ou trânsito em julgado de sentença mediante documento de arrecadação, expedido pelo escrivão do feito;
  - V. Nas aquisições por escrituras lavradas fora do Município dentro de 30 (trinta) dias após o ato, vencendo-se no entanto o prazo a data de qualquer anotação inscrição ou transmissão feita no município e referentes aos citados documentos;
  - VI. Nas tornas ou reposições em que sejam interessadas incapazes dentro de 30 (trinta) dias contados da data da intimação do despacho que as autorizar.

## Capítulo VIII da Restituição.

**Art.16-** O imposto recolhido será devolvido no todo ou em parte, quando:

- I. Não se completar o ato ou contrato sobre 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 direito a isenção;
- IV. Houver sido recolhido a maior;

§.1º- Instruirá o processo de restituição a via original da guia de arrecadação respectiva.

§.2º- Para fins de restituição a importância indevidamente paga será corrigida em função do poder aquisitivo da moeda sendo coeficientes fixadas para correção do débito fiscal com base na tabela em vigor na data de sua efetivação.

## Capítulo IX da Fiscalização.

**Art.17-** 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



# *Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste*

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

cessões, sem que os interessados apresentem comprovantes originais do pagamento do imposto o qual será transcrito em seu inteiro teor no instrumento respectivo.

**Art.18-** Os serventuários referidos no artigo anterior ficam obrigados a facilitar a fiscalização da Fazenda Municipal para exame em cartório dos livros registros e outros documentos e a lhe fornecer, gratuitamente quando solicitadas, certidões de atos que forem lavrados transcritos, averbados ou inseridos e concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos.

**Art.19-** As penalidades constantes deste capítulo serão aplicadas sem prejuízo do processo criminal ou administrativo cabível.

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

**Art.20-** No inventário o representante da Fazenda Pública Municipal é obrigado sob pena de responsabilidade funcional a fiscalizar as avaliações impugnando-as sempre que forem inferiores ao valor real.

## Capítulo X das Penalidades.

**Art.21-** No arrolamento qualquer interessado pode requerer que o representante da fazenda Pública Municipal se pronuncie sobre o valor atribuído aos imóveis dos quais decorreram as tornas ou reposições.

**Art.22-** O recolhimento do imposto após o vencimento sujeita-se a incidência de:

- I. Juros de mora 1% (um por cento) ao mês ou fração contados da data o vencimento;
- II. Correção monetária nos termos de legislação Federal específica;
- III. Multa moratória.
  - 1) Em se tratando de recolhimento espontâneo:
    - a) de 5% (cinco por cento) do valor corrigido do imposto se recolhido dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data ao vencimento.
    - 2) Havendo ação fiscal de 50% (cinquenta por cento) do valor corrigido do imposto com redução para 20% (vinte por cento) se recolhido dentro de 30 (trinta) dias contados da data da notificação do débito.



# *Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste*

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

---

**Art.23-** A pessoa física ou jurídica que não cumprir as obrigações acessórias previstas nesta lei sujeitar-se-á as seguintes penalidades:

I. Multa no valor de 2 (duas) UFP-PM:

- a) por deixar de apresentar, demonstrativo de inexistência de preponderância de atividades nos termos do artigo 5º e seus parágrafos;
- b) por deixar de apresentar, declaração a cerca dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos.

II. Multa no valor de 5 (cinco) UFP-PM:

- a) por deixar de prestar informações quando solicitadas pelo fisco;
- b) por embarçar ou impedir a ação do fisco;
- c) por deixar de exhibir livros, documentos e outros elementos, quando solicitados pelo fisco;
- d) por fornecer ou apresentar ao fisco informações declarações ou documentos inexatos ou inverídicos.

**Art.24-** Nas transações em que figurarem como adquirente ou cessionário, pessoas imunes ou isentas, ou em casos de não incidência a comprovação de pagamento do imposto, será, substituída por declaração expedida pela autoridade fiscal municipal.

**Art.25-** No caso de reclamação contra exigência do imposto e de aplicação de penalidade é competente para decidir a controvérsia em definitivo, o chefe do órgão fazendário da Prefeitura.

## Capítulo XI Disposições Especiais.

**Art.26-** 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 sobre ou benfeitoria no estado em que se encontra por ocasião do ato translativo da propriedade.

§.1º- 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 benfeitoria, salvo se comprovar que as obras referidas foram feitas após contrato de compra e venda mediante exibição dos seguintes documentos:

- 1) Alvará de licença para construção;
- 2) Contrato de empreitada mão-de-obra;





# *Câmara Municipal de São Sebastião do Oeste*

Poder Legislativo Municipal – Estado de Minas Gerais

- 
- 3) Notas fiscais do material adquirido para a construção;
  - 4) Certidão de regularidade da situação da obra perante o órgão competente do Ministério da Previdência Social.

§.2º- A critério do representante da Fazenda Municipal a falta de qualquer documento citado no “caput” do artigo ou parágrafo anterior poderá ser sugerida por outros que façam prova equivalente.

## Disposição Final.

**Art.27-** Fica o representante da Fazenda Municipal autorizado a expedir normas para o cumprimento desta lei independentemente de sua regulamentação.

**Art.28-** O ITBI “Inter-vivos” será cobrado a partir de 30 (trinta) dias após a publicação desta Lei e integrará o sistema tributário nacional quando entrará em vigor a 1º de março de 1989.

**Art.29-** Esta Lei entra em vigor a data de sua publicação.

São Sebastião do Oeste, 30 de janeiro de 1989.

Prefeito: Dorival Faria Barros.