



PREFEITURA DE
**CABECEIRA
GRANDE**
ESTADO DE MINAS GERAIS

CÂMARA MUNICIPAL DE CAB. GRANDE-MG	
PROTOCOLADO NO LIVRO PRÓPRIO ÀS	
FOLHAS <u>225</u>	SOB O N.º <u>8248</u>
ÀS <u>16:11</u>	HORAS.
CAB. GRANDE-MG. <u>14/11/2019</u>	
<i>Alencar</i>	

MENSAGEM N.º 46, DE 14 DE NOVEMBRO DE 2019.

Câmara M. de Cab. Grande-MG
DESPACHO DE PROPOSIÇÕES
Recebido. Numere-se. Publique-se.
Distribua-se às Comissões Competentes.
Cab. Grande - MG 14/11/2019
[Assinatura]
PRESIDENTE

Encaminha Projeto de Lei Complementar que especifica.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE CABECEIRA GRANDE – ESTADO DE MINAS GERAIS:

1. Cumprimentando-o cordialmente, submetemos ao abalizado exame dessa Egrégia Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei Complementar, que altera a Lei Complementar n.º 2, de 22 de dezembro de 1997, que “institui o Sistema Tributário do Município de Cabeceira Grande”; para conferir novo regramento ao ITBI.
2. Averbese, de plano, que o presente projeto de lei complementar busca dar provimento à solicitação proveniente da Fiscalização Tributária do Município, que identificou a necessidade de deixar a nossa legislação tributária, no tocante ao ITBI, mais clara, moderna e segura, seguindo-se o modelo do recém editado Código Tributário do nosso vizinho Município de Unai (Lei Complementar n.º 75, de 29 de dezembro de 2017), dando uma nova roupagem normativa ao ITBI, notadamente acerca da questão da servidão onerosa, com sua previsão mais expressa, e o tratamento jurídico-tributário diferenciado no tocante às transmissões que não ensejam a propriedade plena, como no caso da própria servidão e o usufruto, ressaltando-se que essa novel normatização nos dará maior segurança jurídica em eventual processo de fiscalização, por exemplo, das servidões instauradas pela empresa Paranaíba Transmissora de Energia S.A.
3. Despiciendos maiores comentários, eis que se trata de projeto de lei complementar autoexplicativo.
4. A mensagem executiva e o projeto de lei por ele enviado estão instruídos pelo Documento 01: Cópia do Processo Administrativo n.º 126.119/2019 (9 páginas).
5. Ao cabo dessas breves manifestações, confiamos no apoio integral dos membros dessa Edilidade à aprovação da presente propositura substitutiva.

A Sua Excelência o Senhor
VEREADOR VALDETE FRANCISCO DE SANTANA (IRMÃO VALDETE)
Presidente da Câmara Municipal de Cabeceira Grande
Cabeceira Grande (MG)



PREFEITURA DE
CABECEIRA
GRANDE
ESTADO DE MINAS GERAIS



(Fls. 2 da Mensagem n.º 46, de 14/11/2019)

Atenciosamente,

ODILON DE OLIVEIRA E SILVA
Prefeito

DAILTON GERALDO RODRIGUES GONÇALVES
Consultor Jurídico, Legislativo, de Governo e Assuntos Administrativos e Institucionais



PREFEITURA DE
CABECEIRA
GRANDE

ESTADO DE MINAS GERAIS



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 005 /2019

Altera a Lei Complementar n.º 2, de 22 de dezembro de 1997, que “institui o Sistema Tributário do Município de Cabeceira Grande”; para conferir novo regramento ao ITBI.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABECEIRA GRANDE, Estado de Minas Gerais, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 76, inciso III da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Cabeceira Grande decreta e ele, em seu nome, sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A Lei Complementar n.º 2, de 22 de dezembro de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“TÍTULO I

DOS IMPOSTOS

(...)

CAPÍTULO II

DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO INTERVIVOS, 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.

Seção I

Do Fato Gerador

Art. 23-A. 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 os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição, identificado pela sigla ITBI, tem como fato gerador:



PREFEITURA DE
**CABECEIRA
GRANDE**

ESTADO DE MINAS GERAIS



I – a transmissão de bem imóvel por natureza ou por acessão física;

II – a transmissão de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os direitos reais de garantia; e

III – a cessão de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

Art. 23-B. O imposto incidirá especificamente sobre as seguintes mutações patrimoniais:

I – a compra e venda, pura e condicional, e atos equivalentes;

II – a dação em pagamento;

III – a permuta;

IV – a arrematação, a adjudicação e a remição;

V – as divisões de patrimônio comum ou partilha, quando for atribuído a um dos cônjuges, separado ou divorciado, valor de bens imóveis acima da respectiva meação, com pagamento da outra parte;

VI – as divisões para extinção de condomínio de bem imóvel, quando for recebida por qualquer condômino quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal;

VII – o usufruto;

VIII – as rendas expressamente constituídas sobre bem imóvel, desde que ocorra a mutação patrimonial;

IX – a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

X – a cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda e de promessa de cessão;

XI – a cessão de direitos de concessão real do uso;

XII – a cessão de direitos de posse para efeito da usucapião;



PREFEITURA DE
**CABECEIRA
GRANDE**

ESTADO DE MINAS GERAIS



XIII – a cessão de direitos de usufruto;

XIV – a cessão de direitos à sucessão;

XV – a cessão de benfeitorias e construções em terreno compromissado à venda ou alheio;

XVI – a acessão física quando houver pagamento de indenização;

XVII – a cessão de direitos possessórios;

XVIII – incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, ressalvados os casos previstos nos incisos I e II deste artigo;

XIX – transferência do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores, ressalvados os casos de extinção da pessoa jurídica, conforme disposto no inciso II deste artigo;

XX – instituição e extinção de direito de superfície;

XXI – qualquer ato judicial ou extrajudicial Inter Vivos, não especificado neste artigo, que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física, ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

XXII – cessão de direitos relativos aos atos mencionados no inciso XXI deste artigo;

XXIII – servidão onerosa;

XXIV – instituição de fideicomisso;

XXV – cessão de direito de superfície;

XXVI – cessão à concessão de uso especial para fins de moradia;

XXVII – cessão à concessão de direito real de uso; e

XXVIII – cessão ao direito real de laje.



**PREFEITURA DE
CABECEIRA
GRANDE
ESTADO DE MINAS GERAIS**



§ 1º Será devido novo imposto:

I – quando o vendedor exercer o direito de prelação; e

II – no pacto de melhor comprador.

§ 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, inclusive nos casos em que a copropriedade se tenha estabelecido pelo mesmo título aquisitivo ou em bens contíguos;

II – a permuta de bens imóveis por outros quaisquer bens situados fora do território do Município; e

III – a transação em que seja reconhecido direito que implique transmissão de imóvel ou de direitos a ele relativos.

Seção II

Da não Incidência

Art. 23-C. O imposto não incide sobre:

I – a transmissão de bens ou direitos, quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

II – a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de capital de pessoa jurídica, salvo se a atividade preponderante do adquirente for o comércio desses bens ou direitos ou a locação de imóveis;

III – a transmissão de bens ou direitos, quando a aquisição for feita por pessoa jurídica de direito público interno, templos de qualquer culto ou instituições de educação e assistência social, observado o disposto no parágrafo 6º deste artigo; e

IV – a reserva ou a extinção de usufruto, uso ou habitação.

§ 1º O disposto nos incisos I e II deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica neles referida, tiver como atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.



PREFEITURA DE
CABECEIRA
GRANDE

ESTADO DE MINAS GERAIS



§ 2º Considerar-se-á caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo 1º deste artigo, 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 venda, locação ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

§ 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 2º deste artigo, levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes a data da aquisição.

§ 4º Quando a atividade preponderante, referida no parágrafo 1º 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 com aplicação dos dispositivos nos parágrafos 2º ou 3º.

§ 5º Ressalvada a hipótese do parágrafo 4º deste artigo e verificada a preponderância referida nos parágrafos 2º e 3º, tornar-se-á devido o imposto nos termos da lei vigente a data da aquisição e sobre o valor atualizado dos bens ou dos direitos.

§ 6º Para o efeito do disposto neste 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, os seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos objetivos institucionais; e

III – manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesas em documentos revestidos de formalidades capazes de assegurar sua perfeita exatidão.

§ 7º A não incidência definida no inciso I deste artigo está limitada ao valor do imóvel suficiente a integralização do capital da empresa. O valor do bem integralizado que ultrapassar esse limite será tributado normalmente.

Seção III

Da Base de Cálculo e da Alíquota



PREFEITURA DE
CABECEIRA
GRANDE

ESTADO DE MINAS GERAIS



Art. 23-D. A base de cálculo do imposto é o valor dos bens no momento da transmissão ou da cessão dos direitos a eles relativos, segundo avaliação efetuada pelo fisco, ou o preço pago, se este for maior.

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

§ 2º O valor estabelecido na forma deste artigo prevalecerá pelo prazo de 60 (sessenta) dias, findo o qual, sem o pagamento do imposto, ficará sem efeito o lançamento ou a avaliação.

§ 3º A impugnação do valor da avaliação será endereçada à Comissão responsável pela análise do requerimento, acompanhada de laudo técnico de avaliação devidamente fundamentada.

§ 4º 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 encontra por ocasião do ato translativo da propriedade.

§ 5º Nos casos em que a transmissão não ensejar a propriedade plena sobre o bem, como no usufruto ou servidão onerosa, será aplicado tratamento jurídico-tributário diferenciado, hipótese em que o valor do bem ou direito transmitido corresponderá, para esse efeito, a 50% (cinquenta por cento) do seu respectivo valor venal/original.

Art. 23-E. Para o cálculo do imposto será aplicada a alíquota de 2% (dois por cento).

Seção IV

Do Contribuinte e do Responsável

Art. 23-F. São contribuintes do imposto:

I – o cessionário ou adquirente dos bens ou direitos cedidos ou transmitidos;

II – na permuta, cada um dos permutantes; e

III – os mandatários.



PREFEITURA DE
**CABECEIRA
GRANDE**

ESTADO DE MINAS GERAIS



Parágrafo único. Ficam solidariamente responsáveis, nas transmissões que se efetuarem sem o pagamento do imposto devido, o transmitente, o cedente, o permutante e o mandante, conforme o caso.

Seção V

Da Arrecadação

Art. 23-G. O imposto será pago até a data do ato da lavratura do instrumento de transmissão dos bens imóveis e direitos a eles relativos, exceto nos seguintes casos:

I – na transferência de imóvel a pessoa jurídica ou desta para seus sócios ou acionistas, ou respectivos sucessores, dentro de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia;

II – na transferência de imóvel de pessoa jurídica para seus sócios, ou acionistas, ou respectivos sucessores, desde que pessoa física, dentro de 30 (trinta) dias contados da data da lavratura da escritura;

III – na arrematação, em leilão ou hasta pública, na adjudicação ou na remição, dentro de 30 (trinta) dias contados da data em que tiver sido assinado o respectivo auto ou deferida adjudicação, ainda que exista recurso pendente; e

IV – na acessão física, o recolhimento do imposto será efetuado até a data do pagamento da indenização.

Art. 23-H. Nos demais atos judiciais, dentro de 30 (trinta) dias, contados da publicação da sentença que reconheceu o direito, ainda que exista recurso pendente.

Art. 23-I. O imposto, uma vez pago, só será restituído quando:

I – da não efetivação do ato por força do qual foi pago;

II – da anulação de transmissão decretada pela autoridade judiciária, em decisão definitiva;

III – da nulidade do ato jurídico; e

IV – da rescisão de contrato e desfazimento da arrematação, com fundamento no Código Civil.



PREFEITURA DE
CABECEIRA
GRANDE

ESTADO DE MINAS GERAIS



Art. 23-J. Não se restituirá o imposto pago:

I – quando houver subsequente cessão da promessa ou compromisso, ou quando qualquer das partes exercer o direito de arrependimento, não sendo, em consequência, lavrada a escritura; e

II – aquele que venha perder o imóvel em virtude de pacto de retrovenda ou retrocessão.

Seção VI

Das Obrigações Acessórias

Art. 23-K. O contribuinte é obrigado a apresentar à repartição competente da Prefeitura, quando solicitado, os documentos e informações necessários à verificação do imposto.

Art. 23-L. Os Tabeliães e Escrivães não poderão lavrar instrumentos, escrituras ou termos judiciais sem que o imposto devido tenha sido pago.

Parágrafo único. Os tabeliães e oficiais de Registros Públicos ficam obrigados a:

I – facultar ao agente municipal encarregado, o exame em Cartório dos livros, autos e papéis que interessam à arrecadação do imposto;

II – fornecer, quando solicitado, aos agentes fiscalizadores, certidão dos atos lavrados ou registrados, concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos; e

III – fornecer, na forma regulamentar, dados relativos às guias do recolhimento.

Art. 23-M. Os Tabeliães e Escrivães transcreverão a guia de recolhimento do imposto nos instrumentos, escrituras ou termos judiciais que lavrarem, obedecida a legislação estadual pertinente.

Seção VII

Da Isenção

Art. 23-N. São isentas do imposto as aquisições de bens imóveis quando vinculadas a programas habitacionais de promoção social ou desenvolvimento comunitário



PREFEITURA DE
**CABECEIRA
GRANDE**

ESTADO DE MINAS GERAIS



de âmbito federal, estadual ou municipal, destinado a pessoas de baixa renda, com participação de entidades ou órgãos criados pelo Poder Público.

Parágrafo único. Considera-se de baixa renda, para efeito do disposto no caput deste artigo, a pessoa que:

- I – auferir renda familiar per capita mensal de até meio salário mínimo; ou*
- II – auferir renda familiar mensal de até 5 (cinco) salários mínimos.*

Seção VIII

Das Disposições Gerais

Art. 23-O. Os modelos de formulários e outros documentos, inclusive sistemas eletrônicos, necessários à fiscalização e ao pagamento do imposto serão regulamentados pelo Poder Executivo.

Art. 23-P. Sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo, ou pelo terceiro legalmente obrigado, mediante processo regular, a Administração Pública poderá arbitrar o valor do imposto.” (AC)

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Ficam revogados o artigo 23 a 42, com seus respectivos desdobramentos e agrupamentos, da Lei Complementar n.º 2, de 22 de dezembro de 1997.

Cabeceira Grande, 14 de novembro de 2019; 23º da Instalação do Município.

ODILON DE OLIVEIRA E SILVA
Prefeito



PREFEITURA DE
CABECEIRA
GRANDE

ESTADO DE MINAS GERAIS



DAILTON GERALDO RODRIGUES GONÇALVES

Consultor Jurídico, Legislativo, de Governo e Assuntos Administrativos e Institucionais.



PREFEITURA DE CABECEIRA GRANDE
Estado de Minas Gerais



PROCESSO N:

126.119

2019

ARQUIVO:

ASSUNTO: Alteração CTM

INTERESSADO: Defisc

ANEXO:

PREFEITURA DE CABECEIRA GRANDE
DOCUMENTOS RECEBIDOS

Protocolo no Livro Próprio : Às Fis.

Sob o nº 126.119 em 14.11.19

120
Assinatura do Servidor(a)

Movimentação do Processo

DESTINO	DATA	DESTINO	DATA
01 <u>Sanjeu</u>	<u>14.11.19</u>	14	
02		15	
03		16	
04		17	
05		18	
06		19	
07		20	
08		21	
09		22	
10		23	
11		24	



PREFEITURA DE
**CABECEIRA
GRANDE**

PREFEITURA DE CABECEIRA GRANDE - MG
DOCUMENTOS RECEBIDOS

Protocolo no Livro Próprio : Às Fls. _____

Sob o nº 120.119 em 14/11/11

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA Assinatura do Servidor(a)

DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO, RECEITA E CADASTRAMENTO
IMOBILIÁRIO

MEMORANDO INTERNO 2019



Cabeceira Grande-MG, 14 de Novembro de 2019.

Ao Senhor,

Dr. Dailton Geraldo Rodrigues Gonçalves

Consultor Jurídico, Legislativo, de Governo e Assuntos Adm. E Institucionais.

Prezado Consultor,

Ao cumprimentá-lo cordialmente, venho por meio deste, sugerir uma possível alteração na Lei Complementar 002/1997, Código Tributário Municipal, mais precisamente no Capítulo II, referente ao Imposto sobre a Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos, pelo seguinte motivo:

Por se tratar de um Código tributário antigo, a matéria referente ao imposto acima mencionado encontra-se desatualizada. Cito como exemplo, as hipóteses de incidência do imposto (art. 24) com apenas 10 hipóteses de alcance de mutações patrimoniais, vejamos:

Art. 24 - A incidência do imposto alcança as seguintes mutações patrimoniais:

I - Compra e venda pura ou condicional;

II - Doação em pagamento;

III - Arrematação;

IV - Adjudicação;

V - Mandato em causa própria e seus substabelecimentos, quando estes configurem transação e o instrumento contenha os requisitos essenciais a compra e a venda;

VI - Instituição de usufruto convencional sobre bens imóveis;

VII - Tornas ou reposições que ocorram nas divisões para extinção de condomínio de imóveis, quando for recebida por qualquer condômino, quota-parte material, cujo valor seja maior do que o valor de sua quota ideal, incidindo o Imposto sobre a diferença;

VIII - Permuta de bens imóveis e de direitos a eles relativos;

IX - Quaisquer outros atos e contratos, translativos da propriedade de bens imóveis, sujeitos a transcrição na forma da Lei;

Prefeitura Municipal de Cabeceira Grande-MG - Fiscalização de Tributos -
E-mail: pmcgdefisc@hotmai.com Fone/Fax (38) 3676-8040 ramal - 214
PRAÇA SÃO JOSÉ S/N CABECEIRA GRANDE - MG - CEP 38.625-000

Edro



PREFEITURA DE
CABECEIRA
GRANDE



ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO, RECEITA E CADASTRAMENTO
IMOBILIÁRIO

X - Sentença de usucapião.

Ocorre que, ainda existem outras hipóteses, como por exemplo, as servidões onerosas que é um direito real previsto no art. 1.225 do Código Civil. Vejamos o que dispõe do CC:

Art. 1.225. São direitos reais:

- I - a propriedade;
- II - a superfície;
- III - as servidões;
- IV - o usufruto;
- V - o uso;
- VI - a habitação;
- VII - o direito do promitente comprador do imóvel;
- VIII - o penhor;
- IX - a hipoteca;
- X - a anticrese;
- XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)
- XII - a concessão de direito real de uso; e (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)
- XIII - a laje. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Para uma melhor compreensão do que vem a ser esse direito real de Servidão, vejamos o entendimento do Professor Roberto A. Tail:

Ensina Orlando Gomes que servidão é o direito real sobre a coisa imóvel, que lhe impõe um ônus em proveito de outra, pertencente a diferente dono. O imóvel que suporta a servidão chama-se serviente. O outro, em favor do qual se constitui, denomina-se dominante.

Diz o art. 1.378 do Código Civil: "A servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis". A servidão adere ao imóvel, apresentando-se como um ônus que acompanha o prédio serviente em favor do dominante.

As servidões podem ser legais, naturais e convencionais ou voluntárias. As legais advêm de imposição legal (exemplo: passagem forçada de rede de esgoto); as naturais são as que derivam da situação dos prédios (exemplo: acesso ao imóvel encravado); e as convencionais são as que resultam da vontade das partes mediante contrato ou testamento.

As servidões legais são, em certos aspectos, similares aos direitos de vizinhança, mas com estes se distinguem, pois os direitos de vizinhança são limitações impostas por lei ao direito de propriedade de forma genérica e prescindem de registro. Ao que nos interessa, contudo, as servidões legais são,

Edson



ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO, RECEITA E CADASTRAMENTO
IMOBILIÁRIO

geralmente, estabelecidas sem remuneração ou indenização ao prédio serviente. Sendo assim, inexistência de incidência do ITBI em tais transmissões de direito real.

As servidões naturais não são, em geral, onerosas, mas em determinadas situações o proprietário do prédio serviente pode receber indenização pela imposição da restrição ao seu direito de propriedade. Em tais casos excepcionais, e desde que registrada a servidão em Cartório, caberia a incidência do ITBI.

Já as servidões convencionais ou voluntárias decorre de ato jurídico *inter vivos* oneroso, porque o proprietário do prédio serviente é indenizado pela restrição imposta ao seu domínio. Deste modo, haveria a incidência do ITBI quando tais servidões forem a registro no Cartório de Registro de Imóveis. Exemplo: servidão de passagem de oleoduto mediante indenização ao proprietário (Tail. Roberto <http://consultormunicipal.adv.br/artigo/tributos-municipais/06-07-2016-os-direitos-reais-e-o-itbi-parte-2/>)

Como ensina Roberto A. Tail existem possibilidades da incidência do imposto em questão no caso das servidões, desde que ocorra por um ato oneroso entre as partes. Segue trecho do Código Tributário do Município de Unaí, a título de exemplo, com as hipóteses de incidência, não incidência, Base de Cálculo, etc.

Seção I

Do Fato Gerador

Art. 127. 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 os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição, tem como fato gerador:

I – a transmissão de bem imóvel por natureza ou por acessão física;
II – a transmissão de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os direitos reais de garantia; e

III – a cessão de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

Art. 128. O imposto incidirá especificamente sobre as seguintes mutações patrimoniais:

I – a compra e venda, pura e condicional, e atos equivalentes;

II – a doação em pagamento;

III – a permuta;

IV – a arrematação, a adjudicação e a remição;

V – as divisões de patrimônio comum ou partilha, quando for atribuído a um dos cônjuges, separado ou divorciado, valor de bens imóveis acima da respectiva meação, com pagamento da outra parte;

VI – as divisões para extinção de condomínio de bem imóvel, quando for recebida por qualquer condômino quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal;

VII – o usufruto;



ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO, RECEITA E CADASTRAMENTO
IMOBILIÁRIO

- VIII – as rendas expressamente constituídas sobre bem imóvel, desde que ocorra a mutação patrimonial;
IX – a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;
X – a cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda e de promessa de cessão;
XI – a cessão de direitos de concessão real do uso;
XII – a cessão de direitos de posse para efeito da usucapião;
XIII – a cessão de direitos de usufruto;
XIV – a cessão de direitos à sucessão;
XV – a cessão de benfeitorias e construções em terreno comprometido à venda ou alheio;
XVI – a acessão física quando houver pagamento de indenização;
XVII – a cessão de direitos possessórios;
XVIII – incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, ressalvados os casos previstos nos incisos I e II do artigo 129;
XIX – transferência do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores, ressalvados os casos de extinção da pessoa jurídica, conforme inciso II do artigo 129 desta Lei.
XX – instituição e extinção de direito de superfície;
XXI – qualquer ato judicial ou extrajudicial Inter Vivos, não especificado neste artigo, que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física, ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;
XXII – cessão de direitos relativos aos atos mencionados no inciso XXI deste artigo;
XXIII – servidão onerosa;
XXIV – instituição de fideicomisso;
XXV – cessão de direito de superfície;
XXVI – cessão à concessão de uso especial para fins de moradia;
XXVII – cessão à concessão de direito real de uso; e

XXVIII – cessão ao direito real de laje.

§ 1º Será devido novo imposto:

I – quando o vendedor exercer o direito de prelação; e

II – no pacto de melhor comprador.

§ 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, inclusive nos casos em que a co-propriedade se tenha estabelecido pelo mesmo título aquisitivo ou em bens contíguos;

II – a permuta de bens imóveis por outros quaisquer bens situados fora do território do Município; e

III – a transação em que seja reconhecido direito que implique transmissão de imóvel ou de direitos a ele relativos.

Seção II

Da não Incidência

Art. 129. O imposto não incide sobre:



PREFEITURA DE
CABECEIRA
GRANDE



ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO, RECEITA E CADASTRAMENTO
IMOBILIÁRIO

I – a transmissão de bens ou direitos, quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

II – a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de capital de pessoa jurídica, salvo se a atividade preponderante do adquirente for o comércio desses bens ou direitos ou a locação de imóveis;

III – a transmissão de bens ou direitos, quando a aquisição for feita por pessoa jurídica de direito público interno, templos de qualquer culto ou instituições de educação e assistência social, observado o disposto no parágrafo 6º deste artigo; e

IV – a reserva ou a extinção de usufruto, uso ou habitação.

§ 1º O disposto nos incisos I e II deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica neles referida, tiver como atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 2º Considerar-se-á caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo 1º deste artigo, 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 venda, locação ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

§ 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 2º deste artigo, levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes a data da aquisição.

§ 4º Quando a atividade preponderante, referida no parágrafo 1º 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 com aplicação dos dispositivos nos parágrafos 2º ou 3º.

§ 5º Ressalvada a hipótese do parágrafo 4º deste artigo e verificada a preponderância referida nos parágrafos 2º e 3º, tornar-se-á devido o imposto nos termos da lei vigente a data da aquisição e sobre o valor atualizado dos bens ou dos direitos.

§ 6º Para o efeito do disposto neste 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, os seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos objetivos institucionais; e

III – manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesas em documentos revestidos de formalidades capazes de assegurar sua perfeita exatidão.

§ 7º A não incidência definida no inciso I deste artigo está limitada ao valor do imóvel suficiente a integralização do capital da empresa. O valor do bem integralizado que ultrapassar esse limite será tributado normalmente.

Seção III

Da Base de Cálculo e da Alíquota

Art. 130. A base de cálculo do imposto é o valor dos bens no momento da transmissão ou da cessão dos direitos a eles relativos, segundo avaliação efetuada pelo fisco, ou o preço pago, se este for maior.

Edir



PREFEITURA DE
CABECEIRA
GRANDE



ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO, RECEITA E CADASTRAMENTO
IMOBILIÁRIO

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

§ 2º O valor estabelecido na forma deste artigo prevalecerá pelo prazo de 60 (sessenta) dias, findo o qual, sem o pagamento do imposto, ficará sem efeito o lançamento ou a avaliação.

§ 3º A impugnação do valor da avaliação será endereçada à Comissão responsável pela análise do requerimento, acompanhada de laudo técnico de avaliação devidamente fundamentada.

§ 4º 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 encontra por ocasião do ato translativo da propriedade.

Art. 131. Para o cálculo do imposto será aplicada a alíquota de 2% (dois por cento).

Seção IV

Do Contribuinte e do Responsável

Art. 132. São contribuintes do imposto:

- I – o cessionário ou adquirente dos bens ou direitos cedidos ou transmitidos;
- II – na permuta, cada um dos permutantes; e
- III – os mandatários.

Parágrafo único. Ficam solidariamente responsáveis, nas transmissões que se efetuarem sem o pagamento do imposto devido, o transmitente, o cedente, o permutante e o mandante, conforme o caso.

Seção V

Da Arrecadação

Art. 133. O imposto será pago até a data do ato da lavratura do instrumento de transmissão dos bens imóveis e direitos a eles relativos, exceto nos seguintes casos:

- I – na transferência de imóvel a pessoa jurídica ou desta para seus sócios ou acionistas, ou respectivos sucessores, dentro de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia;
- II – na transferência de imóvel de pessoa jurídica para seus sócios, ou acionistas, ou respectivos sucessores, desde que pessoa física, dentro de 30 (trinta) dias contados da data da lavratura da escritura;
- III – na arrematação, em leilão ou hasta pública, na adjudicação ou na remição, dentro de 30 (trinta) dias contados da data em que tiver sido assinado o respectivo auto ou deferida adjudicação, ainda que exista recurso pendente; e
- IV – na acessão física, o recolhimento do imposto será efetuado até a data do pagamento da indenização;

Art. 134. Nos demais atos judiciais, dentro de 30 (trinta) dias, contados da publicação da sentença que reconheceu o direito, ainda que exista recurso pendente.

Art. 135. O imposto, uma vez pago, só será restituído quando:

Edro



PREFEITURA DE
CABECEIRA
GRANDE



ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO, RECEITA E CADASTRAMENTO
IMOBILIÁRIO

- I – da não efetivação do ato por força do qual foi pago;
- II – da anulação de transmissão decretada pela autoridade judiciária, em decisão definitiva;
- III – da nulidade do ato jurídico; e
- IV – da rescisão de contrato e desfazimento da arrematação, com fundamento no Código Civil.

Art. 136. Não se restituirá o imposto pago:

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

Seção VI

Das Obrigações Acessórias

Art. 137. O contribuinte é obrigado a apresentar à repartição competente da Prefeitura, quando solicitado, os documentos e informações necessários à verificação do imposto.

Art. 138. Os Tabeliães e Escrivães não poderão lavrar instrumentos, escrituras ou termos judiciais sem que o imposto devido tenha sido pago.

Parágrafo único. Os tabeliães e oficiais de Registros Públicos ficam obrigados a:

- I – facultar ao agente municipal encarregado, o exame em Cartório dos livros, autos e papéis que interessam à arrecadação do imposto;
- II – fornecer, quando solicitado, aos agentes fiscalizadores, certidão dos atos lavrados ou registrados, concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos; e
- III – fornecer, na forma regulamentar, dados relativos às guias do recolhimento.

Art. 139. Os Tabeliães e Escrivães transcreverão a guia de recolhimento do imposto

nos instrumentos, escrituras ou termos judiciais que lavrarem, obedecida a legislação estadual pertinente.

Seção VII

Da Isenção

Art. 140. São isentas do imposto as aquisições de bens imóveis quando vinculadas a programas habitacionais de promoção social ou desenvolvimento comunitário de âmbito federal, estadual ou municipal, destinado a pessoas de baixa renda, com participação de entidades ou órgãos criados pelo Poder Público.

Parágrafo único. Considera-se de baixa renda, para efeito do disposto no caput deste artigo, a pessoa que:

- I – auferir renda familiar per capita mensal de até meio salário mínimo; ou
- II – auferir renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos.

Seção VIII

Das Disposições Gerais

Art. 141. Os modelos de formulários e outros documentos, inclusive sistemas eletrônicos, necessários à fiscalização e ao pagamento do imposto serão regulamentados pelo Poder Executivo.

Pedro



PREFEITURA DE
**CABECEIRA
GRANDE**



ESTADO DE MINAS GERAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO, RECEITA E CADASTRAMENTO
IMOBILIÁRIO

Art. 142. Sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo, ou pelo terceiro legalmente obrigado, mediante processo regular, a Administração Pública poderá arbitrar o valor do imposto.

Outro ponto importante seria estabelecer um percentual a ser deduzido no valor venal quando da transmissão de direito real, como por exemplo, as Servidões. A título de ilustração, o Município de Recife fixa em 50% do valor venal do imóvel quando no caso de servidões.

Diante o exposto, seria de extraordinária importância, fazer uma alteração em todo Capítulo II referente ao ITBI do nosso Código Tributário Municipal, utilizando como base o Código Tributário do município de Unai para uma melhor interpretação, trazendo novas hipóteses de incidência, fato gerador, não incidência entre outros e para que este Departamento tenha um Código atualizado para uma melhor arrecadação.

Desde já, coloco-me à disposição para maiores esclarecimentos.

Pedro Henrique Andrade Neres
Fiscal de Tributos
Mat. 2788-0