

LEI COMPLEMENTAR N.º 52, DE 31 DE MARÇO DE 2020.



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:

(Fls. 2 da Lei Complementar n.º 52, de 31/3/2020)

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;

(Fls. 3 da Lei Complementar n.º 52, de 31/3/2020)

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 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;

(Fls. 4 da Lei Complementar n.º 52, de 31/3/2020)

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 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;

(Fls. 5 da Lei Complementar n.º 52, de 31/3/2020)

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:

(Fls. 6 da Lei Complementar n.º 52, de 31/3/2020)

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. 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

(Fls. 7 da Lei Complementar n.º 52, de 31/3/2020)

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.

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:

(Fls. 8 da Lei Complementar n.º 52, de 31/3/2020)

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.

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 arrendimento, não sendo, em consequência, lavrada a escritura; e

(Fls. 9 da Lei Complementar n.º 52, de 31/3/2020)

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

(Fls. 10 da Lei Complementar n.º 52, de 31/3/2020)

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 os artigos 23 a 42, com seus respectivos desdobramentos e agrupamentos, da Lei Complementar n.º 2, de 22 de dezembro de 1997.

Cabeceira Grande, 31 de março de 2020; 24º da Instalação do Município.



ODILON DE OLIVEIRA E SILVA
Prefeito



PREFEITURA DE
CABECEIRA
GRANDE
ESTADO DE MINAS GERAIS

(Fls. 11 da Lei Complementar n.º 52, de 31/3/2020)

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