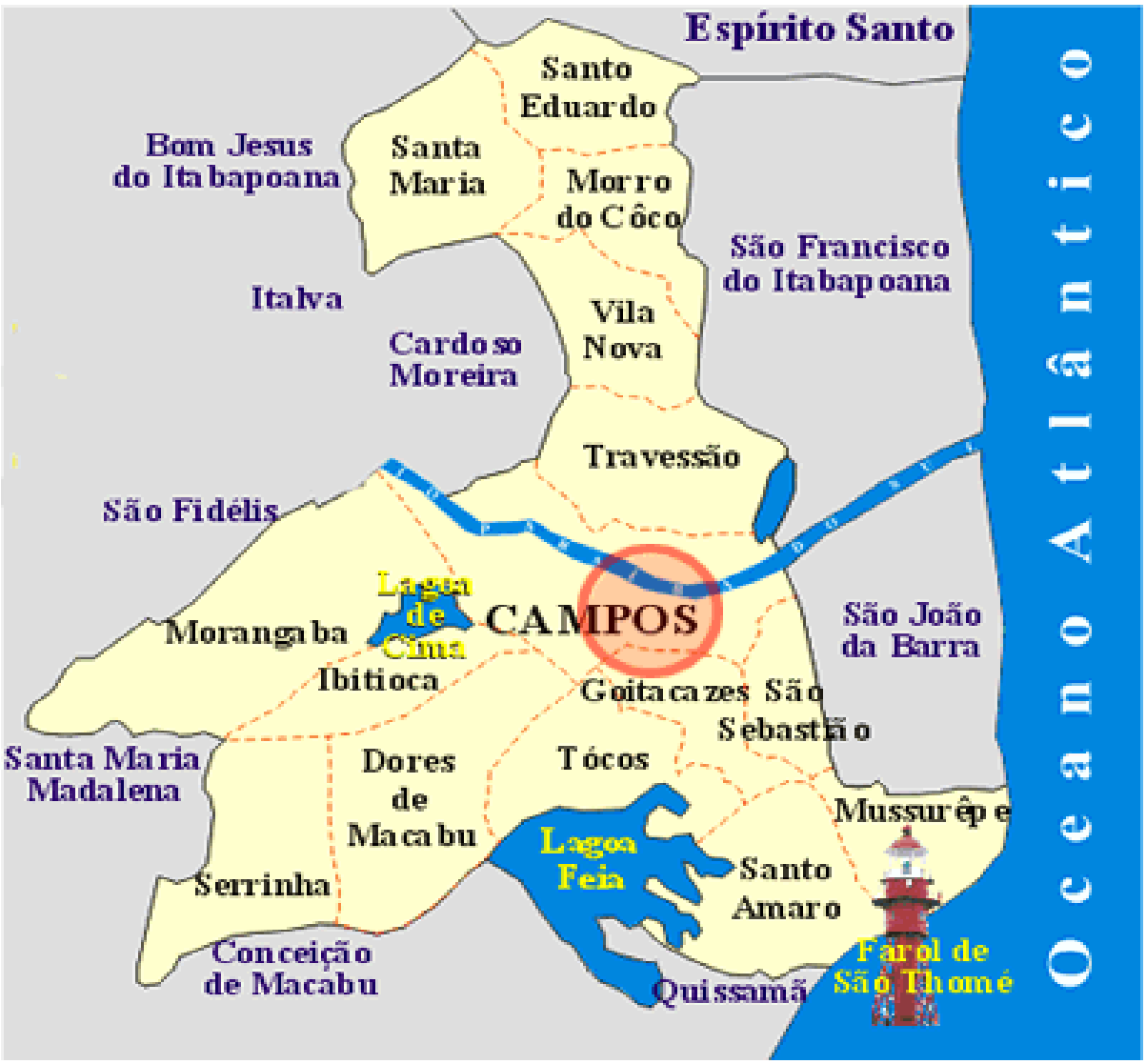
IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS



Prefeito:	Alexandre Marcos Mocaiber Cardoso
Vice-Prefeito:	Roberto Salles Henriques da Silveira
	Procuradoria Geral
Procurador:	Paulo Rangel de Carvalho
Sub-Procuradora:	Adahir Cristina Moll Quitete de Moraes
Endereço:	Rua Cel. Ponciano de Azevedo Furtado, 47 Pq Santo Amaro CEP 28040-010.
Telefone:	(22) 2733-6990 / 2733-2305 Ramal 35
Email:	procuradoria@campos.rj.gov.br

IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS

Legenda:

Texto em preto:	Redação original (sem modificação)
Texto em azul:	Redação dos dispositivos alterados
Texto em verde:	Redação dos dispositivos revogados
Texto em vermelho:	Redação dos dispositivos incluídos

Lei nº. 4.816, de 18 de janeiro de 1989.

Institui o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos, realizada "Inter Vivos", por ato oneroso e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - Fica instituído, no Município de Campos dos Goytacazes, o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de direitos a eles relativos, realizada "inter vivos", por ato oneroso.

Art. 2º - O Imposto tem como fato gerador a realização "inter vivos", por ato oneroso, de qualquer dos seguintes negócios jurídicos:

I – a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por cessão física, como definidos na Lei civil;

II – a transmissão a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis;

III – a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.

Art. 3º - Compreende-se na definição do fato gerador as seguintes mutações patrimoniais, envolvendo bens imóveis ou direitos a eles relativos:

I – compra e venda e retrovenda;

II – dação em pagamento;

III – permuta;

IV – enfiteuse e subenfiteuse;

V – instituição de usufruto, uso e habitação;

VI – mandato em causa própria ou com poderes equivalentes para a transmissão de bem imóvel ou de direito a ele relativo e seu substabelecimento;

VII – arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça, bem como as respectivas cessões de direitos;

VIII – transferência de bem ou direito do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;

IX – transferência de bem ou de direito ao patrimônio de pessoa jurídica para pagamento de capital;

X – tornas ou reposições que ocorra:

a) nas partilhas efetuadas em virtude de falecimento, separação judicial ou divórcio, quando o cônjuge receber, dos imóveis situados no Município, quota-parte cujo valor seja maior do que o valor de sua meação, na totalidade desse imóveis;

b) nas partilhas efetuadas em virtude de falecimento, quando o herdeiro receber, dos imóveis situados no Município, quota-parte cujo valor seja maior que o valor do seu quinhão, na totalidade desse imóveis;

c) nas divisões, para extinção de condomínio de imóvel, quando qualquer condômino receber quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal;

XI – transferência de direito sobre construção em terreno alheio, ainda que feita ao proprietário do solo;

XII – cessão de direito à herança ou legado;

XIII – cessão dos direitos de opção de venda, desde que o optante tenha direito à diferença de preço e não simplesmente à comissão;

XIV – instituição, translação e extinção de qualquer direito real sobre bem imóvel, exceto os direitos reais de garantia e as servidões pessoais.

§ 1º - Constitui transmissão tributável a rescisão ou o distrato de cessão de promessa de compra e venda, ou de promessa de cessão.

§ 2º - Inexiste transferência de direito na desistência ou na renúncia à herança ou legado, desde que, cumulativamente:

a) seja feita sem ressalva, em benefício do monte; e

b) não tenha o desistente ou renunciante praticado qualquer ato que mostre a intenção de aceitar a herança ou legado.

Art. 4º - O imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos, quando:

I – incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

II – decorrente, de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

III – versar sobre direitos reais de garantia;

IV – ocorrida “mortis causa”;

V – decorrer de atos não onerosos;

VI – venda desses bens ou direitos, a locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 1º - Caracteriza-se a atividade preponderante quando mais de 50% (cinqüenta por cento) da receita do adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos posteriores à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste artigo.

§ 2º - Se o 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 em conta os 3 (três) anos subseqüentes à data da aquisição.

§ 3º - Verificada a preponderância, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data, com os acréscimos legais.

§ 4º - O disposto neste artigo não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

Art. 5º - Estão isenta de imposto:

I – a aquisição, por Estado estrangeiro, de imóvel exclusivamente destinado a uso de sua missão diplomática ou consular;

II – a aquisição decorrente de investidura determinada por pessoa jurídica de direito público;

III – a reserva e a exatidão do uso, do usufruto e da habitação;

IV – a transmissão dos bens ao cônjuge, em virtude da comunicação decorrente do regime de bens do casamento;

V – a torna ou a reposição igual ou inferior ao valor correspondente a 10 (dez) UFICAS;

VI – a consolidação da propriedade na pessoa do fiduciário;

VII – a transmissão em que o alienante seja o Município de Campos;

VIII – a indenização de benfeitoria necessárias pelo proprietário do imóvel ao locatário;

IX – a aquisição do imóvel para residência própria, por uma única vez, por ex-combatente da Segunda Guerra Mundial, assim considerados os que participaram das operações bélicas, como integrantes do Exército, da Aeronáutica, da Marinha de Guerra e da Marinha Mercante do Brasil;

X – a aquisição de bem ou direito resultante da declaração de utilidade pública ou de necessidade social, para fins de desapropriação.

Art. 6º - Será suspenso o pagamento do Imposto relativo à aquisição de imóvel, ou de direito real sobre imóvel, destinado a instalação de:

I – entidades sindicais de trabalhadores oficialmente reconhecidas, desde que destinado à sua sede ou a fins de natureza assistencial, cultural, recreativa ou desportiva;

II – associações de moradores, observadas as condições estabelecidas no inciso anterior;

III – federações e confederações das sociedades mencionadas nos incisos anteriores;

§ 1º - O disposto neste artigo se aplicará enquanto a destinação do imóvel ou a finalidade da entidade adquirente não for modificada ou desvirtuada, nem transmitido o bem ou o direito real.

§ 2º - Ocorrida uma das hipóteses previstas no parágrafo anterior, o imposto não pago à época da transmissão será imediatamente devido, com acréscimos legais contados da data em que houver ocorrido o fato causador da perda do benefício fiscal.

Art. 7º - Contribuinte do imposto é o adquirente do bem ou do direito sobre imóvel, assim entendida a pessoa em favor da qual se opera a transmissão “inter vivos”.

Art. 8º -São solidariamente responsáveis pelo pagamento do imposto devido, nas transmissões que se efetuarem sem esse pagamento, o adquirente e o transmitente, o cessionário e o cedente conforme o caso.

Art. 9º - Nas cessões de direitos relativos a bens imóveis, quer por instrumento público, particular ou mandato em causa própria, a pessoa em favor de quem for outorgada a escritura definitiva ou pronunciada a sentença de adjudicação é responsável pelo pagamento do imposto devido sobre anteriores atos da cessão ou de substabelecimento, com os acréscimos moratórios e a atualização monetária incidentes.

Art. 10 - O imposto é devido ao Município de Campos dos Goytacazes se nele estiver situado o imóvel transmitido ou sobre o qual versarem os direitos cedidos, ainda que a mutação patrimonial tenha ocorrido em outro Município ou no estrangeiro.

Art. 11 - O lançamento do imposto será efetuado na repartição fazendária competente.

Parágrafo único - Na hipótese de o imóvel ocupar área pertencente a mais de um Município, o lançamento far-se-á por arbitramento considerando-se o valor da parte do imóvel localizado no Município de Campos.

Art. 12 - A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos relativos ao imóvel, no momento da transmissão.

Parágrafo único – O valor venal do imóvel não poderá em nenhuma hipótese ser inferior ao fixado na planta de valores imobiliário do Município.

* Parágrafo alterado pela Lei Municipal 6.297/96.

Art. 13 - Na hipótese abaixo relacionadas, observado o disposto no artigo anterior, tomar-se-á como base de cálculo:

I - na dação em pagamento, o valor da dívida a ser quitada, se superior ao valor atribuído ao bem ou direito dado em pagamento;

II - na permuta, o valor de cada bem ou direito permutado;

III - na enfiteuse, o valor do domínio útil;

IV - na instituição de usufruto, uso e habitação, 50% (cinqüenta por cento) do valor do bem;

V - na aquisição da nua-propriedade, 50% (cinqüenta por cento) do valor do bem ou direito;

VI - na torna ou reposição e na atribuição de bem ou direito em excesso, o valor que exceder o quinhão hereditário, a meação conjugal e a cota-parte ideal;

VII - na arrematação, em leilão ou praça pública, o preço pago pelo arrematante;

VIII - na adjudicação, o valor do bem ou do direito adjudicado;

IX - na cessão de direito do arrematante e do adjudicante, o valor do bem ou do direito cedido;

X - na cessão de direito e ação à herança ou legado, o valor aceito pela Fazenda ou fixado judicial ou administrativamente;

XI - na instituição de fideicomisso, o valor do bem ou do direito;

XII - no mandato em causa própria e em cada substabelecimento, o valor do bem ou do direito;

XIII - na incorporação do bem ou direito ao patrimônio de pessoa jurídica, quando configurada a hipótese prevista no artigo 5º, o valor do bem ou do direito;

XIV - na incorporação de bem ou direito ao patrimônio de pessoa jurídica a que se refere o inciso IX do artigo 3º, o valor do bem ou do direito não utilizado na realização do capital;

XV - em qualquer outra aquisição, não especificada nos incisos anteriores, seja de propriedade plena, seja de domínio útil, ou de outro direito real cuja transmissão seja tributável, o valor integral do bem ou do direito.

Parágrafo único – Não serão abatidas do valor base para o cálculo do imposto quaisquer dívidas que onerem o imóvel e nem as dívidas do espólio.

Art. 14 – Não será incluída na base de cálculo do imposto o valor total ou parcial da construção que o adquirente prove já ter sido executada, ou que venha a ser executada, diretamente à sua custa, integrando-se em seu patrimônio.

Art. 15 – Nos casos em que o imposto é pago antes da transmissão, a base de cálculo é o valor do bem ou do direito na data em que for efetuado o pagamento.

Art. 16 – A autoridade fazendária poderá lançar o imposto, mediante arbitramento da base de cálculo, sempre que não concordar com o valor declarado pelo contribuinte.

Parágrafo único – Ocorrida a hipótese do "caput", o contribuinte será intimado do lançamento para, no prazo de 30 (trinta) dias, recolher o imposto ou impugnar o lançamento.

Art. 17 – O cálculo do imposto será feito mediante a aplicação das seguintes aliquotas sobre o valor fixado para a base de cálculo:

I – 0,5% (cinco décimos por cento), nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação, a que se refere a Lei Federal n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, e legislação complementar;

II – 2% (dois por cento), nas demais transações.

Art. 18 – O imposto será pago antes da realização do ato ou da lavratura do instrumento, público ou particular, que configurar a obrigação de pagá-lo, exceto nos seguintes casos:

I – na incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica e na transferência desta para seus sócios ou acionistas ou para os respectivos sucessores, será pago dentro de 60 (sessenta) dias, contados da data da assembléia ou da escritura em que se formalizarem aqueles atos;

II – nas tornas ou reposição em que sejam interessados incapazes, dentro de 30 (trinta) dias, contados da data em que se der a concordância do Ministério Público;

III – na arrematação ou adjudicação, dentro de 30 (trinta) dias, contados da data em que tiver sido assinado o auto ou deferida a adjudicação, ainda que haja recurso pendente;

IV – nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação, a que se refere a Lei Federal n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, dentro de 90 (noventa) dias, a partir da lavratura do respectivo ato;

V – nos casos não especificados, decorrentes de atos judiciais, dentro de 30 (trinta) dias, contados da sua ciência pelo contribuinte;

§ 1º - Na transmissão objeto de instrumento lavrado em outro Município, 30 (trinta) dias, contados da lavratura do instrumento, se maior prazo não houver sido estabelecido neste artigo.

§ 2º - A apresentação do instrumento ao Registro de Imóveis será sempre precedida do pagamento do imposto, ainda que efetivada antes do término dos prazos referidos neste artigo.

§ 3º - O promitente comprador e o promitente cessionário, na hipótese de haver quitação contratual, ficam obrigados a apresentar à repartição fazendária o respectivo título, acompanhado da prova do pagamento do imposto, efetuado na forma do “caput” deste artigo, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data prevista no instrumento para o efetivo pagamento total do preço, sob pena de aplicação da multa prevista no artigo 21, inciso IV, desta Lei, sem prejuízo das demais penalidades cabíveis.

Art. 19 – A repartição fazendária competente poderá efetuar a entrega de guias, impressos e documentos relativos ao imposto às partes, a despachantes municipais e, mediante apresentação de procuração, a qualquer mandatário.

§ 1º - O Poder Executivo, no interesse do serviço ou dos contribuintes, poderá, através de Decreto, estabelecer restrições e condições para a prática dos atos a que se refere o artigo anterior, ressalvadas as prerrogativas dos advogados, contadores e despachantes municipais.

§ 2º - Efetuado o pagamento, a guia do imposto não está sujeita à revalidação, desde que suas características correspondam às do negócio jurídico que venha a ser realizado.

Art. 20 – O imposto recolhido será restituído se:

I – declarada, por decisão judicial passada em julgado, a nulidade do ato ou contrato respectivo;

II – reconhecido o benefício da suspensão do pagamento do imposto.

Art. 21 – O descumprimento das obrigações previstas nesta lei sujeita o infrator às seguintes penalidades:

I – 50% (cinqüenta por cento) do valor do imposto devido, na prática de qualquer ato relativo à transmissão de bens ou de direitos sobre imóvel, sem o pagamento do imposto nos prazos legais:

II – 200% (duzentos por cento) do valor do imposto devido, nunca inferior a 5 (cinco) UFICAs, caso ocorra omissão ou inexatidão fraudulenta de declarações relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto ou que provoquem o benefício da não incidência, isenção ou suspensão do pagamento do imposto;

III – de 3 (três) UFICAs, na ocorrência de emissão ou inexatidão de declaração, sem ficar caracterizada a intenção fraudulenta;

IV – de 3 (três) UFICAs, no descumprimento da determinação contida no § 3º do artigo 18.

§ 1º - Se o ato a que se refere o inciso I deste artigo estiver incluído nos casos de imunidade, não incidência, isenção ou suspensão do imposto, sem o prévio reconhecimento do benefício, aplicar-se-á ao infrator multa equivalente a 1 (uma) UFICA.

§ 2º - Aplicar-se-á a multa prevista no inciso II deste artigo a qualquer pessoa que intervenha no negócio jurídico ou declaração e seja conivente ou auxiliar na inexatidão ou omissão praticada, inclusive o serventuário ou o servidor.

Art. 22 – Os tabeliães, Escrivães e demais Serventuários da Justiça respondem solidariamente com o contribuinte pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles e perante eles, em razão de seu ofício, quando seja impossível exigir do contribuinte o cumprimento da obrigação principal.

Art. 23 – A imposição de penalidade ou o pagamento da multa respectiva não exime o infrator de cumprir a obrigação inobservada.

Art. 24 – Os servidores da justiça que deixarem de dar vista dos autos aos representantes judiciais do Município nos casos previstos em lei e os escrivães que deixarem de remeter processo para inscrição na repartição competente, ficarão sujeitos à multa correspondente a 5 (cinco) UFICAs.

Art. 25 – A imposição de penalidade, acréscimos moratórios e a atualização monetária será feita pelo órgão competente da Secretaria Municipal de Fazenda.

Parágrafo único – Nos casos em que o lançamento do imposto se realizar mediante inscrição de cálculo judicial, essa imposição será feita no momento em que o cálculo for inscrito pela autoridade administrativa.

Art. 26 – O infrator poderá, no prazo previsto para impugnação, saldar o seu débito com abatimento de 50% (cinqüenta por cento) do valor da multa.

Parágrafo único – O pagamento efetuado com o abatimento previsto neste artigo importará na renúncia de defesa e no reconhecimento integral do crédito lançado.

Art. 27 – A apuração do valor do bem ou direito será efetuada através de guias que obedecerão a modelo, especificações e formas de processamento estabelecidos em normas regulamentares.

Art. 28 – Os oficiais públicos que tiverem de lavrar instrumentos translativos de bens ou direitos sobre imóveis, de que resulte obrigação de pagar o imposto, exigirão que lhes seja apresentado o comprovante do pagamento e, se a operação for imune, isenta ou beneficiada com suspensão, o certificado declaratório do reconhecimento do favor fiscal.

§ 1º - Quando houver a obrigação de pagar o imposto antes da lavratura de instrumento público, nele serão transcritos os elementos que comprovem o pagamento e, quando for o caso, transcrever-se-á o certificado de reconhecimento de qualquer benefício, conforme dispuser o regulamento.

§ 2º - É vedada a transcrição, a inscrição ou a averbação de atos, instrumentos ou títulos sujeitos ao imposto em registro público, sem a comprovação do pagamento ou da exoneração.

Art. 29 – As autoridades judiciárias e os escrivães darão vista aos representantes judiciais do Município de Campos dos Goytacazes:

I – dos processos em que, na partilha em sucessão "causa mortis" ou em dissolução de sociedade conjugal, seja atribuído ao cônjuge meeiro ou ao herdeiro bem ou direito em excesso;

II – dos processos em que haja arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça, bem como as respectivas cessões de direitos, que tenham como objetivo bem imóvel ou direito a ele relativo;

III – dos processos em que haja tornas ou reposições decorrentes do recebimento de quota-parte de valor superior ao da meação ou do quinhão, relativamente a imóveis situados neste Município;

IV – dos processos em que haja tornas ou reposições conseqüentes do recebimento, por condômino, de quota-parte material de valor maior ao da sua quota-parte ideal, nas divisões, para extinção de condomínio de imóvel situado neste Município.

V – de quaisquer outros processos nos quais se faça necessária a intervenção da Fazenda Municipal para evitar evasão do Imposto de Transmissão.

Parágrafo único – Os escrivães são obrigados a remeter à repartição fazendária competente, para exame e lançamento, os processos e feitos judiciais que envolva transmissão tributável "inter vivos".

Art. 30 – Decorrido o prazo estipulado no artigo 1.013 do Código de Processo Civil, as autoridades judiciárias e os escrivães farão remeter os autos de inventário e respectivo documentário fiscal, à repartição

competente da Secretaria Municipal de Fazenda, para exame e lançamento, sempre que houver transmissão tributável “inter vivos”.

Art. 31 – O reconhecimento de imunidade, não incidência, isenção e suspensão será apurado em processo, mediante requerimento do interessado à autoridade fazendária competente para decidir e expedir o respectivo certificado declaratório.

Art. 32 – O Poder Executivo, no interesse da arrecadação e fiscalização do imposto ora instituído, poderá expedir Decretos regulamentando a aplicação desta Lei.

Art. 33 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 1º de março de 1989.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES, 18 de janeiro de 1989.

ANTHONY WILLIAM GAROTINHO MATHEUS DE OLIVEIRA
-Prefeito-

Publicado no órgão oficial em 25/01/1989.