LEI Nº 4871, DE 23 DE JANEIRO DE 1989.

(Regulamentada pelo Decreto nº 14.502/2013)

DISPÕE 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.

O povo do Município de Uberlândia, por seus representantes, aprovou e eu, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DA INCIDÊNCIA

Art. 1º O Imposto sobre a Transmissão "inter vivos" de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos incide sobre a transmissão, a qualquer título por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis ou por acessão física, como definidos na lei civil.

~~Parágrafo Único - São também tributáveis os compromissos ou promessas de compra e venda de imóveis, sem cláusula de arrependimento, ou a cessão de direitos deles decorrentes.~~ (Revogado pela Lei nº 12.547/2016)

Art. 2º A incidência do imposto alcança as seguintes mutações patrimoniais:

I - Compra e venda pura ou condicional;

II - Dação em pagamento;

III - Arrematação;

IV - Adjudicação;

~~V - Partilha prevista no artigo 1.776, do Código Civil;~~

V - partilha prevista no art. 2.018, do Código Civil Brasileiro; (Redação dada pela Lei nº 9709/2007)

~~VI - Sentença declaratória de usucapião;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 577/2013)

VII - Mandato em causa própria, e seus substabelecimentos quando estes configurarem transação e o instrumento contenha os requisitos essenciais á compra e venda;

VIII - Instituição do usufruto, convencional ou testamentário, sobre bem imóveis;

IX - Tornas ou reposições que ocorram nas partilhas em virtude de separação judicial quando interessado receber, dos imóveis situados no 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;

X - Tornas ou reposições que ocorram nas visões para extinção de condomínio 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 da propriedade de bens imóveis, sujeitos á transcrição na forma da Lei.

XIII - remição; e (Redação acrescida pela Lei nº 9709/2007)

XIV - instituição e a extinção do direito de superfície (Redação acrescida pela Lei nº 9709/2007)

Art. 3º O imposto é devido quando o imóvel transmitido, ou sobre que versarem os direitos ou cedidos, esteja situado em território do Município, mesmo que a mutação patrimonial decorra de contrato celebrado ou de sucessão aberta fora dele.

CAPÍTULO II
DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 4º O imposto não incide sobre:

I - A transmissão dos seus bens ou direitos, quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital;

II - A transmissão dos bens ou direitos, quando decorrente de fusão, incorporação ou extinção de capital de pessoa jurídica;

III - A transmissão ou direitos, quando a aquisição for feita por pessoa jurídicas de direito público interno, templos de qualquer culto ou instituições de educação e assistência social.

IV - A transmissão dos bens ou direitos, quando decorrente de permuta ou dação em pagamento ajustadas em processo de desapropriação. (Redação acrescida pela Lei nº 6613/1996)

V - os compromissos ou promessas de compra e venda ou compromissos ou promessas de permuta de imóveis ou a cessão de direitos deles decorrentes. (Redação acrescida pela Lei nº 12.547/2016)

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

§ 2º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo anterior quando mais de 50% da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 02 anos anteriores e nos 02 anos subsequentes á aquisição, decorrer de vendas, locação ou cessão de direitos á aquisição de imóveis.

§ 3º - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 02 anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior, levando-se em conta os 03 primeiros anos seguintes á da aquisição.

§ 4º - Quando a atividade preponderante referida no § 1º deste artigo, estiver evidenciada no instrumento constitutivo da pessoa jurídica adquirente, o imposto será exigido no ato da aquisição, sem prejuízo do direito á restituição que vier a ser legitimado com aplicação do disposto nos parágrafos 2º e 3º.

§ 5º - As instituições de educação e de assistência social deverão observar os requisitos definidos em regulamento.

§ 6º A pessoa jurídica adquirente de imóveis ou de direitos a eles relativos, nos termos dos incisos I e II deste artigo, deverá apresentar à Secretaria Municipal de Finanças a documentação elencada em regulamento a ser expedido pelo Chefe do Executivo, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do primeiro dia útil subsequente ao do término do período que serviu de base para a apuração da preponderância. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 562/2013)

§ 7º Verificada a preponderância referida nos §§ 2º e 3º deste artigo ou não apresentada a documentação definida no regulamento de que trata o parágrafo anterior, tornar-se-á devido o imposto atualizado monetariamente pelo INPC/IBGE, na data da ocorrência do fato gerador, sujeitando o contribuinte à multa de 100% (cem por cento), na forma definida no caput do art. 17 desta Lei. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 562/2013)

CAPÍTULO III
DAS ISENÇÕES

Art. 5º São isentas do imposto:

I - A aquisição de moradia realizada por ex-combatentes, suas viúvas que não contraírem novas núpcias e seus filhos menores ou incapazes, quando do imóvel não ultrapassar o limite de 450 OTN`s.

II - A aquisição de imóvel quando, vinculada a programas habitacionais de promoção social ou desenvolvimento comunitário de âmbito federal, estadual e municipal, destinados a pessoas de baixa renda, com participação ou assistência de entidades ou órgãos criados pelo poder público.

CAPÍTULO IV
DA ALÍQUOTA

Art. 6º As alíquotas do imposto são:

~~I - Nas transmissões e cessões por intermédio do Sistema Financeiro de Habitação - SF:~~
~~I - nas transmissões e cessões de imóveis, por intermédio do Sistema Financeiro de Habitação, destinados às classes da população de menor renda: (Redação dada pela Lei nº 9709/2007)~~

I - nas transmissões e cessões de imóveis, por intermédio do Sistema Financeiro de Habitação, destinados às classes da população de menor renda, nos termos do art. 2º, parágrafo único, da Lei nº 9.571, de 28 de agosto de 2007, alterada pela Lei nº 11.011, de 14 de dezembro de 2011: (Redação dada pela Lei Complementar nº 562/2013)

~~a) 0,5% sobre o valor efetivamente financeiro;~~
~~a) 0,5 % (cinco décimos por cento) sobre o valor, até o limite de duzentos salários mínimos; 0,75 % (sete décimos e meio por cento), até o limite de trezentos salários mínimos; e 1 % (um por cento), até o limite de quatrocentos salários mínimos; (Redação dada pela Lei nº 9709/2007)~~
a) 0,5 % (cinco décimos por cento) sobre o valor financiado; (Redação dada pela Lei Complementar nº 562/2013)
b) 2% sobre o valor restante.

II - Nas transmissões e cessões a título oneroso, 2%;

III - Nas demais transmissões e cessões, 4%.

CAPÍTULO V
DA BASE DO CALCULO

~~Art. 7º A base de cálculo do imposto é o valor dos bens, no momento da transmissão ou cessão dos direitos a eles relativos, segundo estimativa fiscal aceita pelo contribuinte ou preço pago, se este for maior.~~

Art. 7º A base de cálculo do imposto é o valor dos bens, no momento da transmissão ou cessão a eles relativos, segundo estimativa fiscal aceita pelo contribuinte. (Redação dada pela Lei nº 7628/2000)

~~§ 1º - Não concordado com o valor estimado poderá o contribuinte requerer a avaliação fiscal, instruindo o pedido com documentação que for sua discordância.~~

§ 1º Não concordando com o valor estimado, poderá o contribuinte encaminhar requerimento à Secretaria Municipal de Finanças, juntando às suas expensas laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado, na forma, condições e prazos a serem regulamentados pelo Chefe do Executivo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 562/2013)

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

§ 3º O requerimento apresentado pelo contribuinte será encaminhado para exame e decisão do Secretário Municipal de Finanças que, para tanto, poderá determinar a realização de novas diligências. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 562/2013)

Art. 8º 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 - Na transmissão por sentença declaratória de usucapião, o valor estabelecido por avaliação administrativa;

IV - Nas dações em pagamento, o valor dos bens dados para solver o débito;

V - Nas permutas, o valor de cada imóvel ou direito permutado;

VI - Na transmissão do domínio útil, um terço (1/3) do valor venal do imóvel;

VII - Na instituição do direito real de usufruto, uso ou habitação a favor de terceiro, bem como na sua transferência, por alienação, ao nu-proprietário, um terço (1/3) do valor do imóvel;

VIII - Na transmissão da nu-propriedade, dois terços (2/3) do valor venal do imóvel;

IX - Nas tornas ou reposições, verificadas em partilhas ou divisões, o valor da parte excedente da meação em imóveis.

X - Na instituição de fideicomisso, o valor venal do imóvel;

~~XI - Na promessa de compra e venda e na cessão de direitos o valor venal do imóvel;~~
~~XI - na promessa de venda e compra e na cessão de seus direitos, o valor venal do imóvel constante do instrumento. (Redação dada pela Lei nº 6642/1996)~~

~~XI - na promessa de venda e compra e na cessão de direitos, o valor, segundo a estimativa fiscal prevista no artigo 7º. (Redação dada pela Lei nº 7628/2000)~~ (Revogado pela Lei nº 12.547/2016)

XII - Em qualquer outra transmissão ou cessão de 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 á época da avaliação judicial ou administrativa.~~

§ 1º - Para os efeitos deste artigo o valor do bem ou direito será o contemporâneo da avaliação administrativa ou judicial. (Redação dada pela Lei nº 6642/1996)

§ 2º - O valor venal de que trata o inciso XI, deste artigo, é igual ao preço para pagamento à vista do imóvel, praticado pelo vendedor, declarado no instrumento de promessa. (Redação acrescida pela Lei nº 6642/1996)

~~§ 3º - O valor venal à vista declarado no instrumento de promessa de venda e compra, para efeito de recolhimento do imposto de transmissão "inter-vivos", prevalece por doze meses, a contar de sua assinatura. (Redação acrescida pela Lei nº 6642/1996)~~
~~§ 3º - O valor do imóvel, segundo a estimativa fiscal, para efeito de recolhimento do imposto de transmissão inter vivos, prevalece por doze meses, a contar da avaliação. (Redação dada pela Lei nº 7628/2000)~~

§ 3º O valor do imóvel, segundo a estimativa fiscal, para efeito de recolhimento do imposto de transmissão "inter vivos", prevalece por 180 (cento e oitenta) dias, a contar da avaliação. (Redação dada pela Lei Complementar nº 562/2013)

~~§ 4º - Na ausência da declaração referida no § 3º, ou expirado o prazo ali previsto, será admitido, como valor venal à vista, o constante de declaração lavrada em instrumento à parte, fornecida pelo vendedor, com validade por doze meses, a contar de sua expedição. (Redação acrescida pela Lei nº 6642/1996)~~

§ 4º Na ausência da estimativa fiscal a que se refere o parágrafo anterior ou expirado o prazo ali previsto, poderá ser admitido, como valor venal à vista, o constante de declaração

lavrada em instrumento à parte, fornecida pelo vendedor, com validade por 180 (cento e oitenta) dias, a contar da sua expedição. (Redação dada pela Lei Complementar nº 562/2013)

§ 5º - A inexistência de declaração, nos termos dos parágrafos 3º e 4º, resulta na cobrança do tributo pelo valor global da promessa de venda e compra, constante do respectivo instrumento. (Redação acrescida pela Lei nº 6642/1996)

~~§ 6º - O recolhimento do imposto, nos termos nos parágrafos anteriores, quita a obrigação tributária, independentemente da consignação posterior, em escritura pública, de preço diverso. (Redação acrescida pela Lei nº 6642/1996)~~

§ 6º Não serão deduzidos da base de cálculo do ITBI os valores de quaisquer dívidas ou gravames, ainda que judiciais, que onerem o imóvel transmitido. (Redação dada pela Lei Complementar nº 562/2013)

CAPÍTULO VI
DOS CONTRIBUINTES

Art. 9º Contribuinte do imposto é:

I - O cessionário ou adquirente dos bens ou direitos cedidos ou transmitidos;

II - Na permuta, cada um dos representantes.

III - a construtora e/ou loteadora, nas alienações ou cessões de direito dos imóveis de sua propriedade, caso o adquirente ou cessionário não o faça dentro do prazo definido nesta Lei; (Redação acrescida pela Lei nº 9709/2007)

IV - o superficiário e o cedente, nas instituições e nas cessões de direito de superficie (Redação acrescida pela Lei nº 9709/2007)

Parágrafo Único - Nas transmissões ou cessões que se efetuarem com recolhimento insuficiente ou sem recolhimento devido, ficam solidariamente responsáveis por este pagamento o cedente, e o titular da Justiça, em razão do seu ofício, conforme o caso.

CAPÍTULO VII
DO PAGAMENTO DO IMPOSTO

Seção I
Da Forma e do Local do Pagamento

Art. 10 - O pagamento do imposto far-se-á na repartição fazendária do Município.

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.

Seção II
Dos Prazos de Pagamento

Art. 12 - O pagamento do Imposto sobre a transmissão "inter vivos" de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos, por ato entre vivos, realizar-se-á:

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

II - Nas transmissões ou cessões por documento particular, mediante apresentação do mesmo á fiscalização, dentro de 120 dias de sua assinatura, mas sempre antes da inscrição, transcrição ou averbação do registro competente;

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 qualquer sentença judicial, dentro de 30 dias do trânsito em julgado sentença;

V - Na arrematação, adjudicação, remissão e no usucapião, até 30 dias após ou o trânsito em julgado na sentença, mediante documento de arrecadação, expedido pelo escrivão do feito;

VI - Nas aquisições de terras devolutas, antes de assinado o respectivo título, que deverá ser apresentado à autoridade fiscal competente, para cálculo do imposto devido e no qual será anotado o documento de arrecadação;

VII - Nas aquisições por escrituras lavradas fora do Município, dentro de 30 dias, após o ato, vencendo-se no entanto, o prazo á data de qualquer anotação, inscrição ou transcrição feita no Município e referente aos citados documentos.

CAPÍTULO VIII
DA RESTITUIÇÃO (Regulamentado pelo Decreto ~~nº 8469/2001~~ nº 12.030/2009)

Art. 13 - O imposto recolhido será devolvido, no todo ou me parte, na forma que dispuser o Regulamento, quando:

I - Não se completar o ato ou contrato sobre que se tiver pago;

II - Foi 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 á isenção;

IV - Houver sido recolhido a maior.

CAPÍTULO IX
DA FISCALIZAÇÃO

~~**Art. 14 -** Os escrivães, tabeliães, 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 importarem transmissões de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, bem como suas cessões, sem que os interessados apresentem comprovante, 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. 14** Os escrivães, tabeliães, oficiais de notas, de registro de imóveis e de títulos e documentos e quaisquer serventuários da justiça, não poderão praticar atos que importem transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, bem como cessões, sem que os interessados apresentem comprovantes originais de pagamento do ITBI, que será transcrito em seu inteiro teor, no respectivo instrumento, devendo ser acompanhado da certidão negativa de débito referente ao imóvel transacionado até a data da operação. (Redação dada pela Lei nº 9709/2007)~~

Art. 14 Os escrivães, tabeliães, oficiais de notas, de registro de imóveis e de títulos e documentos e quaisquer serventuários da justiça, não poderão praticar atos que importem transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, bem como cessões, sem que os interessados apresentem comprovantes originais de pagamento do ITBI, que será transcrito em seu inteiro teor, no respectivo instrumento, devendo ser acompanhado de certidão fiscal referente ao imóvel transacionado até a data da operação. (Redação dada pela Lei nº 10.039/2008)

Art. 15 - Os escrivães, tabeliães, oficiais de notas, de registro de títulos e documentos fica, obrigados a facilitar á fiscalização da Fazenda Municipal, exame, em cartório, dos livros, registros e outros documentos e a lhe fornecer, gratuitamente, quando solicitadas, certidões de atos que lhe forem lavrados, transcritos, averbados ou inscritos e concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos.

Parágrafo Único - A fiscalização referida no "caput" do artigo compete, privativamente, aos funcionários fiscais designados na forma do Regulamento.

CAPÍTULO X
DAS PENALIDADES

~~Art. 16 - Nas aquisições por ato entre vivos, o contribuinte que não pagar o imposto nos prazos estabelecidos no artigo 12 desta Lei fica sujeito à multa de 50% sobre o valor do imposto.~~

Art. 16. Nas aquisições por ato entre vivos, o contribuinte que não pagar o imposto nos prazos estabelecidos no artigo 12 desta Lei fica sujeito a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do imposto. (Redação dada pela Lei nº 9899/2008)

~~Parágrafo Único - Havendo ação fiscal, a multa prevista neste artigo será de 100%.~~

~~Parágrafo Único - Havendo ação fiscal, verificado o descumprimento do caput deste artigo, será aplicada multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor do imposto devido atualizado monetariamente pelo INPC/IBGE e acrescido dos juros incidentes, conforme Lei n º 1.448, de 1º de dezembro de 1966 e suas alterações. (Redação dada pela Lei Complementar nº 562/2013)~~

Parágrafo Único - Havendo ação fiscal, verificado o descumprimento do caput deste artigo, será aplicada multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor do imposto devido atualizado monetariamente pelo INPC/IBGE e acrescido dos juros de mora à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, contados por mês ou fração. (Redação dada pela Lei Complementar nº 577/2013)

~~Art. 17 - A falta ou inexatidão de declaração a elementos que possam influir no cálculo do imposto, com evidente intuito de fraude, sujeitará o contribuinte á multa de 50% sobre o valor do imposto devido.~~

~~Art. 17 Comprovada a qualquer tempo a omissão de dados ou a falsidade das declarações consignadas nas escrituras ou instrumentos particulares de transmissão ou cessão, o imposto ou a sua diferença serão exigidos com o acréscimo de multa de 100% (cem por cento), calculado sobre o montante do débito apurado atualizado monetariamente pelo INPC/IBGE, sem prejuízo dos juros incidentes aplicados nos moldes da Lei nº 1.448, de 1966 e suas alterações. (Redação dada pela Lei Complementar nº 562/2013)~~

Art. 17 Comprovada a qualquer tempo a omissão de dados ou a falsidade das declarações consignadas nas escrituras ou instrumentos particulares de transmissão ou cessão, o imposto ou a sua diferença serão exigidos com o acréscimo de multa de 100% (cem por cento), calculado sobre o montante do débito apurado atualizado monetariamente pelo INPC/IBGE, sem prejuízo dos juros de mora à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, contados por mês ou fração. (Redação dada pela Lei Complementar nº 577/2013)

Parágrafo Único - Igual penalidade será aplicada a qualquer pessoa, inclusive serventuário ou funcionário, que intervenha no negócio jurídico ou na declaração e seja conveniente ou auxiliar na inexatidão ou omissão praticada.

Art. 18 - As penalidades constantes deste capítulo serão aplicadas sem prejuízo no processo criminal ou administrativo cabível.

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

CAPÍTULO XI
DISPOSIÇÕES ESPECIAIS RELATIVAS AO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO "INTER VIVOS" DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS.

Art. 19 - Na aquisição de terreno ou fração ideal de terreno, bem como na cessão dos respectivos direitos, cumulativamente com contrato de construção ou empreitada de mão de obra e materiais, deverá ser comprovada a pré-existência do referido contrato, sob pena de ser exigido o imposto sobre o imóvel, incluída a construção e/ou benfeitoria no Município em que se encontrar por ocasião do ato translativo da propriedade.

Art. 20 - O imposto criado por esta Lei passa a integrar o código Tributário do Município e a sua cobrança dar-se-á a partir de 01 de março de 1989.

Art. 21 - Fica o Executivo autorizado a regulamentar a presente Lei através de Decreto.

Art. 22 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Uberlândia, 23 de janeiro de 1989.

VIRGÍLIO GALASSI
Prefeito Municipal