

# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

DECRETO Nº 4.045 /

"REGULAMENTA O IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO INTERVIVOS, A QUALQUER TÍTULO, POR ATO ONEROSO, DE BENS IMÓVEIS, POR NATUREZA OU ACESÃO FÍSICA E DE DIREITOS REAIS SOBRE IMÓVEIS, EXCETO OS DE GARANTIA, BEM COMO CESSÃO DE DIREITOS À SUA AQUISIÇÃO, DE QUE TRATA A LEI Nº 4.443, DE 25 DE JANEIRO DE 1989."

O Prefeito Municipal de Poços de Caldas, no uso de suas atribuições legais,

D E C R E T A :

## TÍTULO ÚNICO

### Do Imposto

#### CAPÍTULO I

### Da Incidência

ART. 1º - O imposto sobre a Transmissão "Intervivos" de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos, incide:

I - sobre a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis, por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;

II - sobre a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos de garantia e as servidões;

III - sobre a cessão onerosa de direitos relativos à aquisição dos bens referidos nos incisos anteriores.

PARÁGRAFO ÚNICO - São também tributáveis os compromissos ou promessas de compra e venda de imóveis, sem cláusula



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

-2-

DECRETO Nº 4.045 - CONTINUAÇÃO /

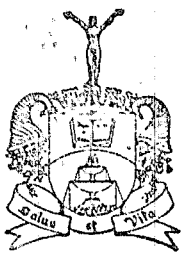
la de arrependimento, ou a cessão de direitos deles decorrentes.

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

- I - compra e venda pura ou condicional;
- II - doação em pagamento;
- III - arrematação;
- IV - instituição do usufruto convencional;
- V - mandato em causa própria, e seus substabelecimentos, quando estes configurem transação e o instrumento contenha os requisitos essenciais à compra e venda;
- VI - tornas ou reposições que ocorram nas partilhas, em virtude de separação judicial, quando qualquer 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;
- VII - tornas ou reposições que ocorram nas divisões ou 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-parte ideal, incidindo sobre a diferença;
- VIII - permuta de bens imóveis e direitos a eles relativos;
- IX - quaisquer outros atos e contratos translativos da propriedade de bens imóveis, sujeitos a transcrição na forma da lei, a título oneroso;
- X - adjudicação;
- XI - partilha prevista no artigo 1.776 do Código Civil, onerosa ou com encargos.

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

...



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

-3-

DECRETO Nº 4.045 - CONTINUAÇÃO /

## CAPÍTULO II

### Da Não Incidência

ART. 4º - O imposto não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos, nos seguintes casos:

I - sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens e direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

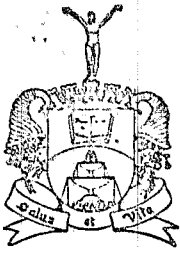
II - constar, como adquirente, a União, Estados, Municípios e demais pessoas de direito público interno, partidos políticos, templos de qualquer culto, instituições de ensino público ou privado, desde que nestas últimas o ensino seja gratuito, e as de assistência social;

III - a transmissão aos mesmos alienantes, dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I deste artigo, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.

§ 1º - Para efeito do disposto no artigo, as instituições de educação e de assistência social deverão observar os seguintes requisitos:

- a) não distribuir qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, a título de lucro ou participação no seu resultado;
- b) aplicar integralmente, no País, seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos objetivos institucionais;
- c) manter escrituração de suas respectivas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua perfeita exatidão.

§ 2º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no inciso I quando mais de 50% (cinquenta -



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

-4-

DECRETO Nº 4.045 - CONTINUAÇÃO /

por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição decorrer de vendas, locação ou cessão de direitos à aquisição de imóveis (§§ 3º e 4º).

§ 3º - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior, levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição (§ 4º).

§ 4º - Quando a atividade preponderante, referida no número 1 deste artigo, estiver evidenciada no instrumento constitutivo da pessoa jurídica adquirente, o imposto será exigido nos termos da lei vigente à data da aquisição sobre o valor do bem ou direito nessa data.

§ 5º - O disposto nos parágrafos antecedentes não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizado em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

## 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 o valor do imóvel não ultrapassar o limite de 70 (setenta) UFPC;

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

...



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

-5-

DECRETO Nº 4.045 - CONTINUAÇÃO /

## CAPÍTULO IV

### Da Alíquota

ART. 6º - As alíquotas do imposto são:

- I - nas transmissões e cessões a título oneroso - 2% (dois por cento);
- II - nas demais transmissões e cessões - 4% (quatro por cento).

## CAPÍTULO V

### Da Base de Cálculo

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 a estimativa fiscal ou o preço pago, se este for maior, independente do valor venal lançado como base à incidência de outros tributos.

§ 1º - A estimativa fiscal terá por base pauta de valores levando em consideração área, localização do imóvel, tipo de construção, área construída, benfeitorias, plantações e acessórios, distância do centro ou da sede do município, esta quando se tratar de imóvel rural, e demais acessórios que influam na avaliação.

- a) não concordando com o valor estimado, o contribuinte terá o direito de uma nova avaliação, feita por uma comissão composta por um engenheiro (se o imóvel tiver benfeitorias) e dois corretores de imóveis devidamente credenciados. No caso de terreno sem benfeitorias a Comissão deverá ser composta por três corretores de imóveis credenciados para a profissão. Tal Comissão será designada por Decreto do Executivo. O contribuinte instruirá o pedido com justificativa que fundamente sua discordância;
- b) o valor estabelecido na forma deste artigo prevalecerá pelo prazo de 30 (trinta) dias, findo o qual, sem o pagamento do imposto ,

...



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

-6-

DECRETO Nº 4.045 - CONTINUAÇÃO /

ficará sem efeito o lançamento ou a avaliação.

c) as despesas decorrentes da avaliação referida na letra "a" serão suportadas pelo contribuinte, que as depositará previamente, sob pena de prevalência da estimativa fiscal.

§ 2º - A pauta de valores será corrigida monetariamente, mensalmente, se houver necessidade e em virtude da desvalorização da moeda, com o objetivo de ter sempre atualizados os seus valores.

§ 3º - Quando houver necessidade de modificações relevantes e profundas na pauta de valores e com fundamento em motivos importantes, o Chefe do Executivo nomeará, por meio de decreto, comissão especial para a concretização desse trabalho.

§ 4º - Findo o trabalho da comissão, a pauta será levada à consideração do chefe do Poder Executivo, que poderá homologá-la com as modificações que julgar convenientes.

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 - nas doações em pagamento, o valor dos bens dados para solver o débito;

IV - nas permutas, o valor de cada imóvel ou direito permutado;

V - na transmissão de domínio útil, 1/3 (um terço) do valor venal do imóvel;

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

VII - nas tornas ou reposições, verificadas em parcelas ou divisões, o valor da parte excedente da meação ou quinhão

...



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

-7-

DECRETO Nº 4.045 - CONTINUAÇÃO /

ou da parte ideal consistente em imóveis;

VIII - Nas promessas de compra e venda e nas cessões de direito, o valor venal do imóvel;

IX - na transmissão da nua-propriedade, 2/3 (dois terços) do valor venal do imóvel;

X - na instituição de fideicomisso entre-vivos oneroso ou com encargos, o valor venal do imóvel;

XI - em qualquer outra transmissão ou cessão de imóvel ou de direito real não especificado nos incisos anteriores, o valor venal do bem, observada a pauta de valores.

§ 1º - Para o efeito deste artigo, será considerado o valor do bem ou direito à época da avaliação judicial ou administrativa.

§ 2º - Na instituição de direitos reais sobre imóveis o imposto incidirá independentemente do relativo à transmissão onerosa.

ART. 9º - O valor da base de cálculo, seja quanto aos bens previstos nos incisos anteriores, bem como nos casos em que prevaleça o valor atribuído na pauta de valores, não poderá, em nenhum caso, ser adotado ou confundido como base de cálculo para o efeito de lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana e Imposto Predial (IPTU), que se submete a outro tipo de tabela de valores, com prevalência anual, não sofrendo, portanto, reajustes periódicos.

## CAPÍTULO VI

### Dos Contribuintes

ART. 10 - Contribuinte do Imposto é:

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

II - na permuta, cada um dos permutantes.

...



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

-8-

DECRETO Nº 4.045 - CONTINUAÇÃO /

PARÁGRAFO ÚNICO - Nas transmissões ou cessões que se efetuarem com recolhimento insuficiente ou sem o recolhimento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis por este pagamento, o transmitente, 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

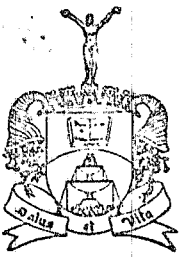
ART. 11 - O pagamento do imposto far-se-á na repartição fazendária do Município, através de Guia de Arrecadação já existente.

§ 1º - Em todos os casos o recolhimento do imposto só será efetivado após o competente visto do Serviço de Cadastro da Prefeitura.

§ 2º - O Secretário Municipal da Fazenda baixará instruções, referentes à forma de recolhimento e demais atos necessários à arrecadação do tributo.

ART. 12 - Nas transmissões, cessões ou quaisquer outros atos de transferência, o contribuinte, procurador habilitado, o escrivão ou o tabelião, antes da lavratura da escritura ou instrumento, expedirão uma guia especial de informação.

PARÁGRAFO ÚNICO - Essa guia, denominada "Guia Informativa de ITBI" (GI/ITBI), modelo especial, conterá a descrição completa do imóvel, suas características, localização, determinando a rua, número e bairro, benfeitorias, origem, e todos os demais elementos que possibilitem e facilitem a sua avaliação através da pauta de valores, bem como os nomes e qualificação das partes envolvidas no negócio.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

-9-

DECRETO Nº 4.045 - CONTINUAÇÃO /

## SEÇÃO II

### Dos Prazos de Pagamento

ART. 13 - O pagamento do Imposto sobre a Transmissão "Intervivos" de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos, a título oneroso, 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 à Divisão de Cadastro da Prefeitura, dentro de 120 (cento e vinte) dias de sua assinatura, mas sempre antes da inscrição, transcrição ou averbação no registro competente;

III - nas arrematações, adjudicações ou remições, até 30 (trinta) dias após o ato ou o trânsito em julgado da sentença judiciária, mediante documento de arrecadação a ser apresentado e exigido pelo escrivão do feito;

IV - nas transmissões ou cessões por meio de procuração em causa própria ou documento que lhe seja assemelhado, antes de lavrado o respectivo documento;

V - nas transmissões em virtude de qualquer sentença judicial, dentro de 30 (trinta) dias do trânsito em julgado da sentença;

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 (trinta) dias, após o ato, vencendo - se, no entanto, o prazo à data de qualquer anotação, inscrição ou transcrição feita no município e referente aos citados documentos.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

10-

DECRETO Nº 4.045 - CONTINUAÇÃO /

## CAPÍTULO VIII

### Da Restituição do Imposto

ART. 14 - O imposto recolhido será devolvido, no todo ou em parte, com base na pauta vigente no mês em que ocorrer a devolução, nos seguintes casos:

I - não se completar o ato ou contrato sobre o qual se tiver pago;

II - for declarada, por decisão judicial transitada em julgado, a nulidade de ato ou contrato, pelo qual tiver sido pago;

III - for reconhecida posteriormente a não incidência ou o direito à isenção;

IV - houver sido recolhido a maior.

§ 1º - Ao requerer a restituição o contribuinte deverá juntar ao pedido provas incontestáveis de que a lavratura não se concretizou, bem como outras que sejam exigidas pela municipalidade.

§ 2º - Nos casos de se verificarem as ocorrências das hipóteses previstas nos incisos II e III, deste artigo, deverão ser apresentados documentos que comprovem o fato que o ato não pode ser efetivado ou da lei que tenha reconhecido a isenção.

## CAPÍTULO IX

### Da Fiscalização

ART. 15 - 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 importem transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos, 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.

...



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

-11-

DECRETO Nº 4.045 - CONTINUAÇÃO /

ART. 16 - Os escrivães, tabeliães, oficiais de notas e de registro de imóveis e de títulos e documentos, facilitarão, obrigatoriamente, à fiscalização da Fazenda Municipal exame, em cartório, dos livros, registros e outros documentos e fornecerão, gratuitamente, quando solicitados, certidões de atos que forem lavrados, transcritos, averbados ou inscritos e concernentes a imóveis, ou direitos a eles relativos.

PARÁGRAFO ÚNICO - A fiscalização referida no "caput" do artigo competirá a funcionários especialmente designados pelo Chefe do Poder Executivo.

## CAPÍTULO X

### Das Penalidades

ART. 17 - Nas aquisições, por ato inter-vivos, o contribuinte que não pagar o imposto nos prazos estabelecidos no artigo 13, deste regulamento, fica sujeito à multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto.

PARÁGRAFO ÚNICO - Havendo ação fiscal, a multa prevista nesta artigo será de 100% (cem por cento).

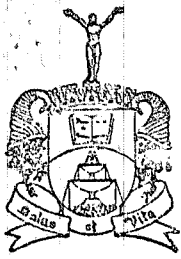
ART. 18 - A falta ou inexatidão de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto, com evidente intuito de fraude, sujeitará o contribuinte à multa de 200% (duzentos por cento), incidente sobre o valor do imposto devido.

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

ART. 19 - As penalidades constantes deste capítulo serão aplicadas sem prejuízo do processo criminal ou administrativo cabíveis.

PARÁGRAFO ÚNICO - O serventuário ou funcionário que não observar os dispositivos legais e regulamentares relati -

...



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

-12-

DECRETO Nº 4.045 - CONTINUAÇÃO /

vos ao imposto, concorrendo de qualquer modo para o seu não pagamento, ficará sujeito às mesmas penalidades estabelecidas para os contribuintes, devendo ser notificado para o recolhimento da multa pecuniária.

ART. 20 - O serventuário ou funcionário que incorrer nas infrações acima enumeradas será passível de ser denunciado a seus superiores, quando se tratar de repartições subordinadas às áreas federal e estadual; provada a sua negligência, conivência, inexatidão de informações ou omissão praticadas, sujeitar-se-á às penas pecuniárias previstas nos artigos e parágrafos antecedentes.

## CAPÍTULO XI

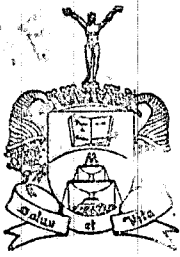
### Disposições Especiais

ART. 21 - O promissário comprador de lote de terreno que construir no imóvel antes de receber a escritura definitiva, ficará sujeito ao pagamento do imposto de transmissão sobre o valor da construção e/ou benfeitorias, salvo se comprovar que as obras referidas foram feitas após o contrato de compra e venda, mediante a exibição dos seguintes documentos:

- 1 - alvará de licença para construção;
- 2 - contrato de empreita de mão-de-obra;
- 3 - notas fiscais do material adquirido para a construção;
- 4 - certidão de regularidade da situação da obra, perante o órgão competente do Ministério da Previdência Social.

PARÁGRAFO ÚNICO - A critério do Secretário Municipal da Fazenda a falta de qualquer documento constante das alíneas do artigo anterior, poderá ser suprida por outros que façam prova equivalente.

ART. 22 - Este decreto entrará em vigor na da



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

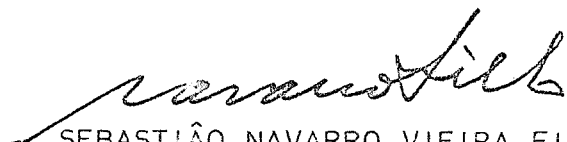
Secretaria Municipal do Governo

-13-

DECRETO Nº 4.045 - CONTINUAÇÃO /

ta de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 24 DE FEVEREIRO DE 1989.

  
SEBASTIÃO NAVARRO VIEIRA FILHO  
Prefeito Municipal

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Publicado no "JORNAL DA CIDADE", edição nº 181, de 28/02/89.