



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

LEI Nº 4.443 /

"DISPÕE SOBRE 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 À SUA AQUISIÇÃO."

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

## 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 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.

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;
- VI - sentença declaratória de usucapião;
- VII - mandato em causa própria, e seus substabelecimentos quando estes configurem transação e o instrumento contenha os requisitos essenciais à compra e venda;
- VIII - instituição do usufruto, convencional ou testamentário, sobre bens imóveis;

...



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

-2-

LEI Nº 4.443 - CONTINUAÇÃO /

- IX - 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;
- X - 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 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, a título oneroso, sujeitos à transcrição na forma da lei.

ART. 3º - O imposto é devido sobre o imóvel transmitido, ou sobre o que versarem os direitos transmitidos ou cedidos, e 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 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, cisão ou extinção de pessoa jurídica;
- III - a transmissão ou direitos, quando a aquisição for feita por pessoas jurídicas de direito interno, templos de qualquer culto ou as instituições de ensino público ou privado, desde que nestas últimas o ensino seja gratuito e as de assistência social;
- IV - a transmissão aos mesmos alienantes, dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I deste artigo, em decorrência de sua

...



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

-3-

LEI Nº 4.443 - CONTINUAÇÃO /

desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.

§ 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 e 4º).

§ 2º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo anterior 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 de correr 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 § 1º 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.

§ 6º - As instituições de educação e de assistência social deverão observar os requisitos definidos em regulamento.

## 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

...



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

-4-

LEI Nº 4.443 - CONTINUAÇÃO /

de 450 (quatrocentas e cinquenta) OTNs.

- II - a aquisição de 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.

## CAPÍTULO IV

### Da Alíquota

ART. 6º - As alíquotas do imposto são:

- I - nas transmissões e cessões atítulo 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 estimativa fiscal ou preço pago, se este for maior, independente do valor venal lançado como base à incidência de outros tributos.

§ 1º - 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.

§ 2º - O valor estabelecido na forma deste artigo prevalecerá pelo prazo de 30 (trinta) dias, findo o qual, sem o pagamento do imposto, ficará sem efeito o lançamento ou a avaliação.

...



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

-5-

LEI Nº 4.443 - CONTINUAÇÃO /

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 doações 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, 1/3 (um terço) 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, 1/3 (um terço) do valor venal do imóvel;
- VIII - na transmissão da nua-propriedade, 2/3 (dois terços) do valor venal do imóvel.
- IX - nas tornas ou reposições, verificadas em partilhas ou divisões, o valor da parte excedente;
- 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;
- XII - em qualquer outra transmissão ou cessão de imóvel ou de direito real, não especificada nos incisos anteriores, o valor venal do bem.

§ 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.

## CAPÍTULO VI

### Dos Contribuintes

...



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

-6-

LEI Nº 4.443 - CONTINUAÇÃO /

ART. 9º - Contribuinte do imposto é:

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

PARÁGRAFO ÚNICO - Nas transmissões ou cessões que se efetuarem com recolhimento insuficiente ou sem recolhimento do imposto 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 de 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;

...



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

-7-

LEI Nº 4.443 - CONTINUAÇÃO /

- II - nas transmissões ou cessões por documento particular, mediante apresentação do mesmo à fiscalização, dentro de 120 (cento e vinte) dias de sua assinatura, mas sempre antes da inscrição ou averbação do registro;
- 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 (trinta) dias do trânsito em julgado da sentença;
- V - na arrematação, adjudicação, remissão e no usucapião, até 30 (trinta) dias após o ato ou o trânsito em julgado da 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 (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.

## CAPÍTULO VIII

### Da Restituição

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

- I - não se completar o ato ou contrato sobre que se tiver pago;
- II - for 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 à isenção;
- IV - houver sido recolhido a maior.

...



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

-8-

LEI Nº 4.443 - CONTINUAÇÃO /

## CAPÍTULO IX

### Da Fiscalização

ART. 14 - Os escrivões, tabeliães, oficiais de notas, de registro de imóveis e de registro de título e documentos e quaisquer outros serventuários da Justiça não poderão praticar quaisquer atos que importem transmissão de bens imóvel ou 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.

ART. 15 - Os escrivães, tabeliães, oficiais de notas, de registro de imóveis e de registro de títulos e documentos ficam obrigados a facilitar à fiscalização da Fazenda Municipal, exame, em cartório, dos livros, registros e outros documentos e a lhe fornecer, gratuitamente, quando solicitadas, 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 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% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto.

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

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 à multa de 200% (duzentos por cento) sobre o valor do imposto devido.

...



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Secretaria Municipal do Governo

-9-

LEI Nº 4.443 - CONTINUAÇÃO /

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 inexactidão ou omissão praticada.

ART. 18 - As penalidades constantes deste capítulo serão aplicadas sem prejuízo do 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 às 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 Intervivos 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, cumulada com contrato de construção ou 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 do 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 a partir de 1º de março de 1989.

ART. 21 - Fica o Executivo autorizado a regulamentação à presente lei através de Decreto.

ART. 22 - Revogadas as disposições em contrário, esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS, 25 DE JANEIRO DE 1989.

Publ. "JORNAL DA CIDADE",  
edição nº 163, de 26/01/1989.

  
SEBASTIÃO NAVARRO VIEIRA FILHO  
Prefeito Municipal