

Estado de Rondônia
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE

LEI N.º 011 de 08 de maio de 1.989

**“INSTITUI O IMPOSTO SOBRE A
TRANSMISSÃO DE BENS IMOVEIS E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE, no uso de suas atribuições legais que lhes confere o art. 185, I da Constituição do Estado de Rondônia,

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Santa Luzia D'Oeste aprovou e EU, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei.

L E I

CAPITULO I
DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMOVEIS
SEÇÃO I
DO FATO GERADOR E DA INCIDENCIA

Art. 1º Fica instituído o imposto sobre a transmissão de bens imóveis, mediante ato oneroso “inter-vivos”, tendo como fato gerador:

I – A transmissão a qualquer titulo de direitos reais de garantia;

II – A cessão de direitos relativos as transmissões referidas no inciso anterior e posterior;

III – A transmissão, a qualquer titulo da propriedade ou domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, conforme definido no Código Civil Brasileiro.

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

Estado de Rondônia

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE

- I – Permutas;
- II – Da ação em pagamento;
- III – Compra e venda pura ou condicional e atos equivalentes;
- IV – Incorporação ao patrimônio da pessoa jurídica ressalvada os casos previstos nos incisos III e IV do art. 3º desta Lei;
- V – Arrematação ou adjudicação em leilão, hasta publica ou praça;
- VI – Transferência de patrimônio de pessoa jurídica para e de qualquer um de seus sócios, acionistas ou outro qualquer sucessor;
- VII – Tornas ou reposição que corram;
 - a) Nas divisões para extinção do condomínio de imóveis quando for recebida por qualquer condomínio quota-parte material cujo valor seja maior do que sua quota-parte ideal;
 - b) Nas partilhas efetuadas da dissolução da sociedade conjugal, ou morte quando o cônjuge ou herdeiro receber, dos imóveis situados no Município, quota-parte cujo valor, seja maior de que o da parcela que lhe caberia na totalidade desses imóveis.
- VIII – cessão de direitos de usufruto;
- IX – Concessão real de uso;
- X – Cessão de direitos de usucapião;
- XI – Cessão de direitos relativos aos atos mencionados no inciso seguinte;
- XII – 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;
- XIII – Cessão física, quando houver pagamento de indenizações;
- XIV – Cessão de direitos do arrematante ou adjudicante, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;
- XV – Cessão de promessa de venda ou cessão de promessa de cessão;
- XVI – Cessão de direitos sobre permuta de bens imóveis;
- XVII – Instituição de fideicomisso;
- XVIII – Rendas expressamente constituídas sobre imóveis;
- XIX – Enfiteuse ou subenfiteuse;

Estado de Rondônia

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE

XX – Mandato em causa própria e seu substabelecimento, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda.

§ 1º - será devido, bem como deverá ser pago novo imposto:

I – Na retrovenda;

II – No pacto de melhor comprador;

III – Na retrocessão;

IV – Quando o devedor exercer o direito de prelação;

§ 2º - Para efeitos fiscais, equiparam-se ao contrato de compra e venda;

I – A transação em que seja reconhecido direito que implique transmissão de imóvel ou de direitos a ele relativos;

II – A permuta de bens imóveis por outros quaisquer bens situados fora do território do Município;

III – A permuta de bens imóveis por bens e direitos de outra natureza.

SEÇÃO II

DAS IMUNIDADES E DA INCIDENCIA

Art. 3º O imposto não terá incidência sobre a transmissão de bens imóveis ou de direitos a ele relativos quando:

I – O adquirente for partido político, templo de qualquer natureza de culto, instituição de educação e assistência social, associação de classes, sindicatos e entidades filantrópicas, para atendimento de suas finalidades ou dela decorrentes;

II – O adquirente for a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e respectivas autarquias e fundações;

III – Efetuada para a sua incorporação patrimonial de pessoa jurídica em realização de capital;

IV – Decorrentes de fusão, incorporação ou extinção de pessoa jurídica;

§ 1º - O disposto nos incisos III e IV deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda desses bens de direito, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

§ 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 02 (dois) anos seguintes a aquisição decorrer de vendas, administração ou a cessão de direitos a aquisição de imóveis;

Estado de Rondônia

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE

§ 3º - Verificada a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores tornar-se-á devido o imposto nos termos da Lei vigente a data da aquisição e sobre o valor atualizado do imóvel ou dos direitos sobre elas;

§ 4º - As instituições de educação e assistência social deverão observar os requisitos abaixo enumerados:

I – Não receberem seus direitos ou mantenedores a título de: vencimento ou pró-labore, ordenados, honorários, ou qualquer forma de pagamento de valor superior ao dobro da média do pessoal do corpo docente;

II – Manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesas em livros revistas de formalidades capazes de assegurar perfeita exatidão;

III – Aplicarem, integralmente neste Município ou neste Estado os recursos na manutenção e no desenvolvimento dos seus objetivos sociais;

IV – Não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas a título de lucro ou de participação no resultado.

SEÇÃO III

DO CONTRIBUINTE E DO RESPONSÁVEL

Art. 4º O imposto é devido pelo adquirente ou cessionário do bem imóvel ou de direito a ele relativo.

Art. 5º Nas transmissões que se efetuarem sem o pagamento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis por esse pagamento o transmitente e o cedente em cada caso que se encaixe.

SEÇÃO IV

DAS ISENÇÕES

Art. 6º São isentas do referido imposto:

I – As transferências de imóveis desapropriados para o devido fim de reforma agrária;

II – A transmissão em que o alienante seja Poder Público;

III – A transmissão decorrente de investidas;

IV – A transmissão decorrente de planos de habitação para beneficiar a população de baixa renda, patrocinadas ou executadas por órgãos públicos ou seus agentes;

V – Extinção do usufruto, quando o seu instituidor tenha continuado dono do nu-propriedade;

Estado de Rondônia

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE

VI – A primeira transmissão de gleba de área exercendo a trinta hectares, que se destine ao cultivo pelo proprietário e sua família que o mesmo não possui outro imóvel no mesmo Município;

VII – A transmissão cujo valor seja inferior a 03 (três) MVR (maior valor referencia), vigente;

VIII – A transmissão dos bens em cônjuge, em virtude da comunicação decorrente do regime de bens do casamento;

IX – A indenização de benfeitorias pelo proprietário ao locatário, consideradas aquelas de acordo com a Lei Civil, atinente ao caso.

SEÇÃO V

DA BASE DE CALCULO

Art. 7º A base de calculo para pagamento de imposto será em certos casos o valor pactuado no negocio jurídico e em outros será tomado com base o valor instituído pela municipalidade para a cobrança do IPTU, sendo o valor venal lançado para a referida cobrança, valor este que é de inteiro critério da Administração Municipal.

§ 1º - Na instituição de fideicomisso a base de calculo será o valor do negocio jurídico;

§ 2º - Nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis, a base de calculo será a do negocio jurídico ou 30 (trinta por cento) do valor venal do bem imóvel, se maior for o negócio jurídico;

§ 3º - Na concessão real de uso a base de calculo será a de negocio Jurídico;

§ 4º - No caso de cessão de direitos de usufruto a base de calculo será o negocio jurídico ou 70% (sete por cento) do valor venal do bem imóvel, se maior;

§ 5º - No caso de acessão física, a base de calculo será o valor da indenização;

§ 6º - Na arrematação ou leilão e na adjudicação e bens imóveis a base de calculo será o valor maior dado;

§ 7º - Nas tornas ou reposição a base de calculo será a de valor do negocio jurídico;

§ 8º - Poderá o Município atualizar monetariamente o valor estabelecido pelo Órgão Federal competente da terra-nua quando a fixação do valor venal do bem imóvel ou direito transmitido tiver por base o valor da terra-nua;

Estado de Rondônia

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE

§ 9º - Poderá ser feita impugnação de valor fixado como base de calculo, desde que acompanhada de laudo técnico de avaliação do imóvel ou direito transmitido endereçado à repartição Municipal.

SEÇÃO VI DAS ALIQUOTAS

Art. 8º Será aplicado ao imposto, tendo como base de calculo e acima especificado as seguintes alíquotas;

I – As transmissões, 2% (dois por cento).

§ Único – Somente será cobrado 0,5 (meio por cento), nas transmissões compreendidas no sistema financeiro de habitação, somente com relação a parcela financiada.

SEÇÃO VII DO PAGAMENTO E DA SUA FORMA

Art. 9º O imposto será pago até a data do fato translativo, exceto nos casos abaixo enumerados:

I – Na acessão física até a data do pagamento da indenização;

II – Nas tornas ou reposições e nos demais atos judiciais, dentro de trinta (30) dias contados da data da sentença que reconhecer o direito, ainda que existam recursos pendentes, devolvendo-se a Municipalidade o valor recolhido, corrigido caso de provido recursos, sendo ao contribuinte, desde que o mesmo requeira por escrito no prazo de 60 (sessenta) dias, a partir de seu recolhimento;

III – Na transferência de imóvel, a pessoa jurídica para seus sócios ou acionistas ou respectivos sucessores, dentro de 30 (trinta) dias, contando da data da assembleia ou da escritura em que tiverem lugar aqueles atos;

IV – Na arrematação ou adjudicação em praça ou leilão dentro de 30 (trinta) dias, contando da data em que tiver sido assinado o auto ou a referida adjudicação, ainda que existirem recursos pendentes, devolvendo-se a Municipalidade o valor recolhido, corrigido ao contribuinte no caso de recurso ser provido, desde que o interessado o requeira no prazo de 60 (sessenta) dias por escrito.

Estado de Rondônia

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE

Art. 10 É facultado no compromisso de compra e venda efetuar-se o pagamento de imposto a qualquer tempo, desde que dentro do prazo fixado para pagamento de preço integral do imóvel.

§ 1º - Optando-se pela antecipação a que se refere este artigo, tornar-se-á por base o valor do imóvel na data em que for efetuada a antecipação, ficando o contribuinte exonerado do pagamento do imposto sobre o acréscimo do valor, verificado no aumento da escritura definitiva.

§ 2º - Verificada a redução do valor não se restituirá a diferença do imposto correspondente.

§ 3º - São se restituirá o imposto pago dentro das causas abaixo enumeradas:

I – Quando houver subsequente cessão da promessa ou compromisso, ou qualquer das partes exercerem o direito de arrependimento, não sendo em consequência lavrada a escritura;

II – Aquele que venha a perder o imóvel em virtude do pacto de retrovenda.

Art. 11 Uma vez pago só será restituído o imposto no caso de:

I – Rescisão de contrato e desfazimento da arrematação com fundamento no art. 1.136 do Código Civil;

II – A anulação de transmissão decretada pela autoridade judiciária, em decisão definitiva nos termos do estatuído nos incisos II e IV do art. 9º;

III – Nulidade do ato jurídico.

Art. 12 O imposto será pago mediante a atualização do documento de arrecadação Municipal DAM, a ser preenchido pela divisão de Receita da Prefeitura e será recolhido nos estabelecimentos bancários credenciados pela Prefeitura, devendo para o devido preenchimento o contribuinte apresentar na Divisão de Receita documento que comprove o valor da transmissão a ser efetuada ou declaração do valor do negocio, com firma devidamente reconhecida nos respectivos documentos.

SEÇÃO VIII DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

Art. 13 Os tabeliões e escritvães não poderão lavrar instrumento, escrituras ou termos judiciais sem que o imposto devido tenha sido pago.

Estado de Rondônia

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA D'OESTE

Art. 14 Os tabeliões e escritvães transcreverão a guia de recolhimento do imposto nos instrumentos, escrituras ou termos judiciais a que lavrarem.

Art. 15 Todos aqueles que adquirirem bens ou direitos cuja transmissão constitua ou possa constituir fato de imposto são obrigados a apresentar seu título à repartição fiscalizadora do tributo dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da data em que for lavrado o contrato carta de adjudicação ou de arrematação, ou qualquer outro título representativo de transferência do bem ou de direito.

SEÇÃO IX DAS PENALIDADES

Art. 16 O adquirente do imóvel ou direito que não representar seu título a repartição fiscalizadora no prazo legal, fica sujeita a multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto.

Art. 17 O não pagamento do imposto nos prazos fixados nesta Lei sujeita o infrator a multa correspondente a 100% (cem por cento) sobre o valor devido do imposto.

Art. 18 A omissão ou inexatidão fraudulenta de declaração relativa a elementos que possam influir no calculo do imposto sujeitará o contribuinte a multa de 200% (duzentos por cento) sobre o valor do imposto sonegado.

CAPITULO II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19 O critério tributário não liquidado na época própria fica sujeito a atualização monetária.

Art. 20 Aplica-se no que couber os princípios, normas e demais disposições do Código Tributário Municipal relativo a Administração tributária.

Art. 21 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrario.

PALACIO CATARINO CARDOSO, 08 DE MAIO DE 1.989

CESAR CASSOL
Prefeito Municipal