

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Cachoeiras de Macacu

LEI Nº **381** DE **29** DE **dezembro** DE 1988.

Institui Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CACHOEIRAS DE MACACU, decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS.

SEÇÃO I

DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA.

Art. 1º- Fica instituído o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, mediante ato oneroso "inter-vivos", que tem como fato gerador:

I- a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definido no Código Civil;

II- a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

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

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

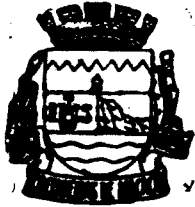
I- compra e venda pura ou condicional e atos equivalente;

II- doação em pagamento;

III- permuta;

IV- arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça;

V- incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, ressalvados os casos previstos nos incisos III e IV do art. 3º;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Cachoeiras de Macacu

- VI - transferência do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;
- VII - tornas ou reposições que ocorram;
- a) - nas partilhas efetuadas em virtude de dissolução da sociedade conjugal ou morte, quando o cônjuge ou herdeiros receber, dos imóveis situados no Município, quota-parte cujo valor seja maior do que o da parcela que lhe caberia na totalidade desses imóveis;
- b) - nas divisões para extinção de condomínio de imóvel, quando for recebida, por qualquer condômino, quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal.
- VIII - mandato em causa própria e seus subestabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda;
- IX - instituição de fideicomisso;
- X - enfiteuse e subenfiteuse;
- XI - rendas expressamente constituídas sobre imóvel;
- XII - concessão real de uso;
- XIII - cessão de direitos de usufruto;
- XIV - cessão de direitos ao usucapimento;
- XV - cessão de direitos do arrematante ou adjudicante, depois de assinado o auto de arrematação e adjudicação;
- XVI - cessão de promessa de compra e venda ou cessão de promessa de compra e venda;
- XVII - cessão física quando houver pagamento de indenização;
- XVIII - cessão de direitos sobre permuta de bens imóveis;
- XIX - 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;



- I - quando o vendedor exercer o direito de prelação;
- II - no apcto de melhor comprador;
- III - na retrocessão;
- IV - na retrovenda.

§ 2º - Equipara-se ao contrato de compra e venda, para efeitos fiscais:

- I - a permuta de bens imóveis por bens e direitos de outra natureza;
- II - a permuta de bens imóveis por outros quaisquer bens situados fora do território do Município;
- III - a transação em que seja reconhecido direito que implique transmissão de imóvel ou de direitos a ele relativos.

SEÇÃO II

DAS IMUNIDADES E DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 3º - O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos quando:

- I - o adquirente for a União, os Estados, o Distrito Federal ou Municípios e respectivas autarquias e fundações;
- II - o adquirente for partido político, templo de qualquer culto, instituição de educação e assistência social, para atendimento de suas finalidades essenciais ou delas decorrentes;
- III - efetuada para a sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;
- IV - decorrentes de fusão, incorporação ou extinção de pessoa jurídica.

§ 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 à aquisição, decorrer de vendas, administração ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

§ 3º - Verificada a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores, torna-se devido o imposto nos termos da Lei vigente à data da aquisição sobre o valor atual do imóvel ou dos direitos!



sobre eles.

§ 4º - As instituições de educação e assistência social deve
rão observar, ainda, os seguintes requisitos:

I - não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio
ou de suas rendas a título de lucro ou participação no resultado;

II - aplicarem integralmente no país os seus recursos na ma
nutenção e no desenvolvimento dos seus objetivos sociais;

III - manterem escrituração de suas respectivas receitas e
despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar per-
feita exatidão.

SEÇÃO III

DAS ISENÇÕES

Art. 4º - São isentas do imposto:

I - a extinção do usufruto, quando o seu instituidor tenha
continuado da sua propriedade;

II - a transmissão dos bens ao cônjuge, em virtude da coru
nicação decorrente do regime de bens do casamento;

III - a transmissão em que o alienante seja o Poder Público;

IV - a indenização de benfeitorias pelo proprietário ao lo-
catário, consideradas aquelas de acordo com a Lei Civil;

V - a transmissão de gleba rural de área não excedente a
vinte e cinco hectares, que se destine ao cultivo pelo proprietário e
sua família, não possuindo este outro imóvel no Município;

VI - a transmissão decorrente de investidura;

VII - a transmissão decorrente da execução de planos de habi
tação para população de baixa renda, patrocinado ou executado por órgão
públicos ou seus agentes;

VIII - as transferências de imóveis desapropriados para fins
de reforma agrária.

SEÇÃO IV

DO CONTRIBUINTE E DO RESPONSÁVEL



Art. 5º - O imposto é devido pelo adquirente ou cessionário do bem imóvel ou do direito a ele relativo.

Art. 6º - Nas transmissões que se efetuarem sem o pagamento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis, por esse pagamento, transmitente e o cedente, conforme o caso.

SEÇÃO V

DA BASE DE CÁLCULO

Art. 7º - A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos relativos a imóveis.

§ 1º - Entende-se por valor venal o valor corrente de mercado do bem ou do direito.

2º - Nos casos abaixo especificados, observados os dispostos no "caput" e no § 1º, 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 e subenfiteuse, o valor do domínio útil;

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

V - na aquisição da mua-propriedade, 50% (cinquenta 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 ao quinhão ou a quota-parte ideal;

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

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

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

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

XI - na reversão, o valor do bem, excluídas as benfeitorias.

RJ



rias feitas pelo usucapiente;

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

XIII - no medato em causa própria, e em cada subestabelecimento o valor do bem ou direito;

XIV - na incorporação do bem ou direito ao patrimônio da pessoa jurídica, caso não alcançada pela isenção de que trata o inc. III do art. 3º, o valor do bem ou direito;

XV - na desincorporação do bem ou direito do patrimônio da pessoa jurídica, caso não alcançada pela isenção prevista no inc. IV do art. 3º, o valor do bem ou direito;

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

§ 3º - Não serão abatidas do valor-base para o cálculo do imposto quaisquer dívidas que onerem o imóvel ou o direito cedido.

§ 4º - Não será incluído na base de cálculo do imposto o valor total ou parcial da construção que o adquirente prove já ter sido executada, diretamente à sua custa, integrando-se em seu patrimônio.

§ 5º - O valor do bem ou direito, base para o cálculo do imposto, nos casos em que este é pago antes da transmissão, é a data em que for efetuado o pagamento.

§ 6º - A autoridade fazendária poderá lançar o imposto mediante arbitramento da base de cálculo, sempre que não concordar com o valor declarado pelo contribuinte, valendo-se, no efeito, de qualquer elemento de aferição para apurar-se o valor do imóvel ou do direito transmitido ou cedido.

SEÇÃO VI

DAS ALÍQUOTAS

Art. 8º - O imposto será calculado aplicando-se sobre o valor estabelecido como base de cálculo as seguintes alíquotas:



I - transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação, em relação à parcela financiada - 0,5% (meio por cento);

II - demais transmissões - 2% (dois por cento).

SEÇÃO VII

DO PAGAMENTO

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

I - na transferência de imóvel a pessoa jurídica ou desta para seus sócios ou acionistas ou respectivos sucessores, dentro de 30 (trinta) dias contados da data da assembléia ou da escritura em que tiverem lugar aqueles atos;

II - na arrematação ou na adjudicação em praça ou leilão, dentro de 30 (trinta) dias contados na data em que tiver sido assinado o auto ou deferida a adjudicação, ainda, que exista recurso pendente;

III - na acessão física, até a data do pagamento da indenização;

IV - nas tornas ou reposições e nos demais atos judiciais, dentro de 30 (trinta) dias contados da data da sentença que reconhecer o direito, ainda que exista recursos pendente.

Art. 10 - Nas promessas ou compromissos de compra e venda é facultado efetuar-se o pagamento do imposto a qualquer tempo desde que dentro do prazo fixado para o pagamento do preço do imóvel.

§ 1º - Optando-se pela antecipação a que refere este artigo, tomar-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 de valor, verificado no momento da escritura definitiva.

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

§ 3º - Não se restituirá o imposto pago:

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



II - àquele que venha a perder o imóvel em virtude do pacto de retrovenda.

Art. 11 - O imposto, uma vez pago, só será restituído nos casos de:

I - anulação de transmissão decretada pela autoridade judiciária, em decisão definitiva;

II - nulidade do ato jurídico;

III - rescisão de contrato e desvaziamento da arrematação com fundamento no art. 1.136 do Código Civil.

Art. 12 - A guia para pagamento do imposto será emitida pelo órgão municipal competente, conforme dispuser regulamento.

SEÇÃO VIII

DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

Art. 13 - O sujeito passivo é obrigado a apresentar na repartição competente da Prefeitura as informações e os documentos necessários ao lançamento do imposto, conforme estabelecido em regulamento.

Art. 14 - Os tabeliões e escrivães não poderão lavrar instrumentos, escrituras ou termos judiciais, sem que o imposto devido tenha sido pago.

Art. 15 - Os tabeliões e escrivães transcreverão a guia de recolhimento do imposto nos instrumentos, escrituras ou termos judiciais que lavrarem.

Art. 16 - Todos aqueles que adquirirem bens ou direitos, cuja transmissão constitua ou possa constituir fato gerador do imposto, são obrigados a apresentar seu título à repartição fiscalizadora do tributo dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data em que for lavrado o contrato, carta de adjudicação ou de arrematação, ou qualquer outro título representativo da transferência do bem ou direito.

SEÇÃO IX

DAS PENALIDADES



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Cachoeiras de Macacu

Art. 17- O adquirente de imóvel ou direito que não apresentar o seu título à repartição fiscalizadora, no prazo legal, fica sujeito à multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto.

Art. 18- O não pagamento do imposto nos prazos fixados nesta Lei, sujeita o infrator à multa correspondente a 100% (cem por cento) sobre o valor do imposto devido.

Art. 19- A omissão ou inexatidão fraudulenta de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto sujeitará o contribuinte à multa de 200% (duzentos por cento) sobre o valor do imposto sonegado.

Parágrafo Único- Igual multa será aplicada a qualquer pessoa que intervenha no negócio jurídico ou declaração e seja conivente ou auxiliar na inexatidão ou omissão praticada.

CAPÍTULO II

DA CONTRIBUIÇÃO MELHORIA

Art. 20- O art. 275 da Resolução nº710/64, que estabeleceu o Código Tributário Municipal, passa a ter a seguinte redação:

DISPOSIÇÕES FINAIS


Art. 21- O Prefeito expedirá, no prazo de 90 (noventa) dias o regulamento da presente Lei.

Art. 22- O crédito tributário não liquidado na época própria fica sujeito à atualização monetária.

Art. 23- Aplicam-se, no que couber, os princípios, normas e demais disposições da Legislação Tributária Municipal relativas à Administração Tributária.

Art. 24- Esta Lei Municipal entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO, 29 de dezembro de 1988.


Ruy Coelho Gomes
Prefeito Municipal