



Decreto 2.704 de 01 de fevereiro de 2002

**Aprova o Regulamento do Imposto sobre a
Transmissão de Bens Imóveis por atos *Inter
Vivos* - ITBI**

O Prefeito Municipal de Mariana, nos termos do Art. 92, inciso XIII, c/c Art. 103 da Lei Orgânica Municipal, de 17 de março de 1990; observadas as disposições da Lei Complementar 07 de 28/12/2001; e do disposto no artigo 212 do Código Tributário Nacional, Lei 5.172/66,

DECRETA

CAPÍTULO I
DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

SEÇÃO I
DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA

Artigo 1º - O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, tem como fato gerador a transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição.

§ 1º - São tributáveis os compromissos ou promessas de compra e venda de imóveis realizados sem cláusula de arrendimento, ou a cessão de direitos deles decorrentes.

§ 2º - São tributáveis, ainda, as transmissões ocorridas em função de retificação de área por acessão, aluvião ou qualquer outra forma que resulte em acréscimo.

Artigo 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 - sentença declaratória de usucapião;

VI - reposições que ocorram nas divisões para extinção de condomínios de imóveis, quando for recebida, por qualquer condômino, quota-parte material cujo valor seja maior que o valor de sua cota ideal, sobre a diferença;

VII - permuta de bens imóveis e de direitos a eles relativos;

VIII - reposições que ocorram nas divisões para extinção de comunhão matrimonial de bens, quando for recebida, por qualquer cônjuge, quota-parte material cujo valor seja maior que o valor de sua cota ideal, sobre a diferença;

IX – sentenças de retificação de registro imobiliário que resultem em acréscimo de área por acessão, aluvião, ou qualquer outro fator, incidindo o imposto sobre o valor da área acrescida.

X - quaisquer outros atos ou contratos translativos da propriedade de bens imóveis, sujeitos à transcrição na forma da lei.

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

SEÇÃO II DA NÃO INCIDÊNCIA

Artigo 4º - O imposto não incide sobre:

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

II - a transmissão de bens ou direitos, quando decorrentes de fusão, incorporação ou extinção de pessoa jurídica.

III - a transmissão de bens ou direitos, quando a aquisição for feita por pessoa jurídica de direito público interno, templo de qualquer culto, partido político ou sindicato de trabalhadores, e se destinar às suas finalidades essenciais;

IV - a transmissão de bens ou direitos, quando a aquisição for feita por instituição de educação ou de assistência social que observe os requisitos previstos no Código Tributário Municipal para o reconhecimento da imunidade tributária.

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



§ 2º - Considerar-se-á caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo anterior quando mais de cinquenta por cento da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, no últimos ano anterior à aquisição, decorrer de venda, locação ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

§ 3º - Se a pessoa jurídica adquirente não contar ainda com um ano de atividade, na data da aquisição, far-se-á a apuração da preponderância em sua atividade considerando o período de sua efetiva existência.

§ 4º - Quando a atividade preponderante, referida no parágrafo primeiro deste artigo, estiver evidenciada no instrumento constitutivo da pessoa jurídica adquirente, o imposto será exigido independentemente do disposto no § 2º deste artigo.

§ 5º - Verificada a preponderância referida no § 2º, tornar-se-á devido o imposto nos termos da lei vigentes à data da aquisição e sobre o valor atualizado dos bens ou direitos.

Artigo 5º - O imposto não incide sobre as seguintes operações:

- I - a aquisição de bens imóveis, quando vinculada a programas habitacionais de promoção social ou desenvolvimento comunitário de âmbito federal, estadual ou municipal, destinada a pessoas de baixa renda, promovidos pelo Município;
- II - a aquisição de imóvel para instalação de empresas, industriais ou comerciais, desde que consideradas de interesse do Município por ato do Chefe do Executivo Municipal;
- III - o único imóvel urbano de quem o tenha adquirido por usucapião, na forma do artigo 183 da Constituição da República, e que não tenha mais de duzentos e cinquenta metros quadrados de terreno.

SEÇÃO III DAS ALÍQUOTAS

Artigo 6º - As alíquotas do imposto serão:

I - nas transmissões e cessões compreendidas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, a que se refere a Lei Federal nº 4380, de 21 de agosto de 1964, 1% (um por cento);

II - transmissões ou cessões no valor de até quatrocentas mil UPFM, 2% (dois por cento);



III - quaisquer outras transmissões ou cessões, 4 % (quatro por cento).

Artigo 7º - A base de cálculo do imposto é o valor dos bens no momento da transmissão ou cessão dos direitos a eles relativos, constante do cadastro imobiliário, ou o preço efetivamente pago, se este for maior.

Artigo 8º - Nos casos a seguir especificados, a base de cálculo é :

- 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, ou por retificação que resulte acréscimo de área, o valor estabelecido por avaliação administrativa;
- IV - nas dações em pagamento, o valor dos bens imóveis dados para solver o débito;
- V - nas permutas, o valor de cada imóvel ou direito permutado;
- VI - na instituição de fideicomisso, o valor venal do imóvel;
- VII - na promessa de compra e venda e na cessão de direitos, o valor venal do imóvel;
- VIII - em qualquer outra transmissão ou cessão de imóvel ou de direito real, não especificado nos incisos anteriores, o valor venal do bem.

Parágrafo único. Para efeito deste artigo considera-se valor do bem ou direito o da época da avaliação judicial ou administrativa.

SEÇÃO IV DOS CONTRIBUINTES

Artigo 9º - O 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 pelo pagamento do tributo o transmitente, o cedente e o titular da serventia da justiça, em razão dos atos praticados perante seu ofício.

SEÇÃO V DA FORMA E DO LOCAL DO PAGAMENTO DO IMPOSTO



Artigo 10 - O pagamento do imposto far-se-á na sede do Município.

Artigo 11 - Nas transmissões ou cessões, o contribuinte, o escrivão de notas ou o tabelião, antes da lavratura da escritura ou do instrumento, conforme o caso, emitirá documento com a descrição completa do imóvel, suas características, localização da área do terreno, tipo de construção, benfeitorias e outros elementos que possibilitem a estimativa de seu valor venal.

§ 1º - A emissão do documento de que trata este artigo será feita, também, pelo oficial de registro, antes da transcrição, na hipótese de registro de carta de adjudicação em que o imposto tenha sido pago sem a anuência da Fazenda Municipal, com os valores atribuídos aos bens imóveis transmitidos.

§ 2º - Na hipótese do parágrafo anterior, fica dispensada a descrição dos imóveis no documento, se a ela for anexada cópia da carta de adjudicação.

Artigo 12 - O ITBI será recolhido mediante guia de arrecadação emitida pela repartição Fazendária.

SEÇÃO VI **DOS PRAZOS DE PAGAMENTO**

Artigo 13 - O pagamento do ITBI realizar-se-á:

- I - na transmissão ou cessão por escritura pública, antes da sua lavratura;
- II - na transmissão ou cessão por documento particular, mediante a apresentação do mesmo à fiscalização, dentro de noventa dias contados da sua assinatura, mas sempre antes da inscrição, transcrição ou averbação no registro competente;
- III - na transmissão ou cessão por meio de procuração em causa própria ou documento que seja assemelhado, antes de lavrado o respectivo documento;
- IV - na transmissão em virtude de qualquer sentença judicial, dentro de trinta dias do trânsito em julgado de sentença;
- V - na arrematação, adjudicação ou remição até trinta dias após o ato;
- VI - na aquisição de terras devolutas, antes de assinado o respectivo título, que deverá ser apresentado à autoridade fiscal competente para o cálculo do imposto devido e no qual serão anotados os dados da guia de arrecadação;



VII - na aquisição por escritura lavrada fora do Município, dentro de trinta dias após o ato.

Artigo 14 - O imposto recolhido fora do prazo fixado no parágrafo anterior terá seu valor monetariamente atualizado, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

SEÇÃO VII DA RESTITUIÇÃO

Artigo 15 - O imposto recolhido será devolvido, no todo ou em parte, quando:

- I - não se completar o ato pelo qual tiver sido pago;
- II - for declarada, por decisão judicial transitada em julgado, a nulidade do ato ou contrato pelo qual tiver sido pago;
- III - for reconhecida a não incidência ou o direito à isenção;
- IV - houver sido recolhido a maior;
- V - a restituição do indébito, ou pagamento a maior, se fará com correção monetária, contada a partir da data do recolhimento, facultando à administração autorizar a compensação dos tributos a restituir com prestações vincendas de tributos devidos ao Município.

Parágrafo único - Instruirão o processo de restituição a via original da Guia de Arrecadação respectiva e Certidão de Regularidade Fiscal para com a Fazenda Municipal.

SEÇÃO VIII DA FISCALIZAÇÃO

Artigo 16 - O escrivão, tabelião, oficial de notas, de registro de imóveis e de registro de títulos e documentos e qualquer outro serventuário da justiça não poderão praticar quaisquer atos que importem em transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, bem como sua cessão, sem que os transmitentes e interessados apresentem certidão negativa de débitos para com a Fazenda Pública Municipal acompanhada da guia de recolhimento do ITBI relativo à transmissão.

Artigo 17 - Os serventuários referidos no artigo anterior ficam obrigados a facilitar a fiscalização da Fazenda Municipal e o exame, em cartório, dos livros, registros e outros documentos, facilitando-lhes no que for possível a tarefa de fiscalizar.



CAPÍTULO II
DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

SEÇÃO I
DAS CERTIDÕES DE REGULARIDADE FISCAL

Artigo 18 – Para efeito do disposto no artigo 16, a prova da quitação do débito de origem tributária será feita por certidão de regularidade fiscal, expedida contra o adquirente, o transmitente e terceiros interessados, tomando-se em consideração, para efeito de apuração de débitos, a inscrição de cada um deles junto ao Ministério da Fazenda – CPF / CNPJ.

Artigo 19 - A certidão será fornecida dentro do prazo de dez dias, a partir da data de entrada do requerimento no órgão Fazendário, sob pena de responsabilidade funcional, observado o seguinte:

- I - não havendo débito inscrito contra o contribuinte, a certidão conterà a expressão “Negativa”;
- II - havendo débito inscrito e exigível, a certidão será fornecida com esta observação “Contribuinte em Dívida para com a Fazenda Municipal”;
- III - havendo débito inscrito, porém com exigibilidade suspensa por qualquer das causas enumeradas na legislação, a certidão o mencionará, mas conterà a expressão “Esta Certidão produz efeitos como negativa”.

Parágrafo único - A certidão terá validade pelo prazo de noventa dias contados da sua emissão.

Artigo 20. Para efeito de expedição de certidão quanto à dívida ativa será considerada a situação fiscal da pessoa física ou jurídica, em conjunto.

Parágrafo único: Na hipótese deste artigo, havendo crédito tributário exigível relativamente a qualquer imóvel ou estabelecimento titularizado pelo contribuinte, a certidão será expedida contendo a expressão *positiva*.

SEÇÃO II
DAS PENALIDADES



Artigo 21 - Na aquisição por ato entre vivos, o contribuinte que não pagar o imposto nos prazos estabelecidos nesta Lei, ficará sujeito a multa, correção monetária e um por cento de juros ao mês ou fração.

Artigo 22 - A penalidade sobre o valor omitido aos cofres públicos, igualmente, será aplicada a qualquer pessoa, inclusive serventuário ou funcionário, que intervenha no negócio jurídico ou na declaração e seja conivente ou auxiliar, na ação ou omissão praticada.

Artigo 23 - As penalidades serão aplicadas sem prejuízo do processo criminal ou administrativo cabível.

Artigo 24 - No caso de reclamação quanto à exigência do imposto, ou de aplicação de penalidade, apresentada por serventuário ou funcionário, observar-se-á o disposto no Código Tributário Municipal para processamento e julgamento dos processos tributários administrativos.

Artigo 25 - Constitui infração a ação ou omissão, voluntária ou não, que importe a inobservância, por parte do sujeito passivo ou de terceiros, das normas estabelecidas neste Regulamento.

Artigo 26 - O contribuinte ficará sujeito à multa:

I - por recolhimento espontâneo, de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), ao dia, do valor corrigido do tributo, contados da data do vencimento, limitados a 20% (vinte por cento).

II - mediante ação fiscal, 200 % (duzentos por cento) do valor corrigido do tributo, com redução de 50 % (cinquenta por cento), se recolhido dentro de quinze dias contados da data da notificação do débito.

Artigo 27 - Ficam ainda, os contribuintes sujeitos às seguintes penalidades acessórias:

I - multa de 200 (duzentas) UPFM no caso de apresentação ao fisco de informações ou documentos inexatos ou inverídicos;

II - multa de 240 (duzentas e quarenta) UPFM, pela não apresentação de qualquer documento julgado necessário pelo agente do fisco.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

Artigo 28 - Para efeitos deste Regulamento, entende-se como sonegação fiscal a prática pelo sujeito passivo ou terceiro em benefício daquele, de qualquer dos atos definidos na legislação federal, como crimes contra a ordem econômica e tributária, prestar declaração falsa ou omitir, total ou parcialmente, quanto ao valor praticado na compra-e-venda, com a intenção de eximir-se, total ou parcialmente, do pagamento do imposto.

Artigo 29 - As multas serão cumulativas, quando ocorrer, concomitantemente, o não cumprimento de obrigações tributárias acessórias e principal.

§ 1º - Apurando-se no mesmo processo o não cumprimento de mais de uma obrigação tributária acessória, pelo mesmo sujeito passivo, a pena será multiplicada pelo número de infrações cometidas.

§ 2º - Quando o sujeito passivo infringir a segunda vez o mesmo dispositivo da legislação tributária, a partir desta e em todas as reincidências, a multa será acrescida em 100 % (cem por cento).

Artigo 30 - As multas não pagas no prazo assinalado serão inscritas em dívida ativa, para cobrança executiva, sem prejuízo da incidência e da influência dos juros de mora de um por cento ao mês ou fração, e da aplicação da correção monetária.

SEÇÃO III DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DAS BASES DE CÁLCULO

Artigo 31 - A base de cálculo será expressa em Reais.

Artigo 32 - Para a atualização monetária do imposto não recolhido à época própria será utilizada a UPFM, dividindo-se o montante do tributo, à época do seu vencimento, pelo valor da unidade fiscal então vigente. O valor a recolher, a título de tributo, será o produto entre a quantidade de unidades fiscais e o seu valor à época do pagamento.

Artigo 33 - Os créditos tributários vencidos e não extintos rendem juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

SEÇÃO IV DA CONSTITUIÇÃO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO



Artigo 34 - Caberá ao Fisco constituir o crédito tributário do Município pelo lançamento, assim entendido o procedimento, privativo da autoridade do órgão fazendário, que tem por objetivo:

- I - verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação tributária;
- II - determinar a matéria tributável;
- III - calcular o montante do tributo devido;
- IV - identificar o sujeito passivo;
- V - propor, sendo o caso, a aplicação da penalidade cabível.

Parágrafo único: A atividade administrativa do lançamento é vinculada e obrigatória sob pena de responsabilidade funcional.

Artigo 35 - O lançamento reporta-se à data da ocorrência do fato gerador da obrigação e rege-se pela legislação então vigente, ainda que posteriormente modificada ou revogada.

SEÇÃO V DO LANÇAMENTO

Artigo 36 - O órgão fazendário efetuará o lançamento do imposto, mediante:

- I - lançamento de ofício ou direito, quando for efetuado com base nos dados do Cadastro Fiscal, ou apurado diretamente junto ao contribuinte ou responsável, ou a terceiro que disponha desses dados;
- II - lançamento por declaração, quando for efetuado com base na declaração do sujeito passivo ou de terceiros, quando um ou outro, na forma da legislação tributária, presta à autoridade Fazendária informação sobre a compra-e-venda.

Artigo 37 - É facultado ao Fisco o arbitramento do tributo, quando o valor pecuniário da matéria tributável não for conhecido devido a omissão do contribuinte, ou quando sua investigação for dificultada ou impossibilitada pelo mesmo.

Artigo 38 - A notificação do lançamento, ou de suas alterações, ao sujeito passivo será efetuada mediante comunicação ou aviso direto, ou, frustrada, mediante carta-AR pelo correio.

Artigo 39 - As diferenças do imposto, apuradas em levantamento fiscal, serão recolhidas dentro de trinta dias contados da notificação, sem prejuízo das cominações cabíveis.



SEÇÃO VI
DA FISCALIZAÇÃO

Artigo 40 - A fim de obter elementos que lhe permitam verificar a exatidão das declarações apresentadas pelos contribuintes e responsáveis e de determinar com precisão a natureza e o montante dos créditos tributários, o Fisco Municipal poderá:

- I - exigir, a qualquer tempo, a exibição de livros e comprovantes cartoriais dos atos e operações que constituam ou possam constituir fato gerador do imposto;
- II - exigir informações escritas;
- III - notificar o contribuinte ou responsável para que compareça ao órgão fazendário;
- IV - requisitar o auxílio da força pública ou requerer ordem judicial, quando indispensável à realização de diligências, inclusive inspeções necessárias ao registro dos locais estabelecidos, assim como dos bens e documentação dos contribuintes ou responsáveis.

Artigo 41 - Mediante intimação escrita, são obrigados a prestar à autoridade Fazendária todas as informações que disponham com relação aos bens, negócios ou atividades de terceiros:

- I - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício;
- II - os corretores, leiloeiros ou despachantes oficiais;
- III - quaisquer outras entidades ou pessoas que, em razão de seu cargo, ofício, função, ministério, atividade ou profissão, detenham em seu poder, a qualquer título e de qualquer forma, informações sobre transmissões de bens imóveis.

Artigo 42 - O servidor fazendário que proceder ou presidir quaisquer diligências de fiscalização lavrará os termos necessários para que se documente o início do procedimento, na forma da legislação aplicável.

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 14 - Revogam-se as disposições em contrário.

**MANDO, PORTANTO, A TODOS A QUEM O CUMPRIMENTO DESTE
DECRETO PERTENCER, QUE O CUMPRAM E FAÇAM CUMPRIR, TÃO
INTEIRAMENTE COMO NELE SE CONTÉM.**

Celso Cota Neto
Prefeito Municipal