



**LEI Nº 775/1988**

***“Institui o imposto sobre a transmissão de bens imóveis e dá outras providências.”***

A Câmara Municipal de Entre Rios de Minas, Estado de Minas Gerais, aprovou, e eu Prefeito Municipal, 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 domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física conforme definida no código civil;

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

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

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

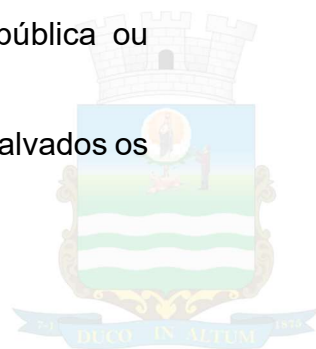
I - Compra e Venda pura ou condicional e atos equivalentes;

II - Dação 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 artigo 3º;





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 conjugue 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 a extinção de condomínio de imóvel, quando for recebida por qualquer condomínio quota parte material cujo valor seja maior que o de sua quota parte ideal.

VIII - Mandato em causa própria e seus sub-estabelecimentos quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda;

IX - Instituição;

X - Enfiteuse e sub-enfiteuse

XI - Renda expressamente constituída sobre o imóvel;

XII - Concessão real de uso;

XIII - Cessão de direitos ao usufruto;

XIV - Cessão de direitos ao usucapião;

XV - Cessão de direitos do arrematante ou adjudicante, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

XVI - Cessão de promessa de venda ou cessão de promessa de cessão;

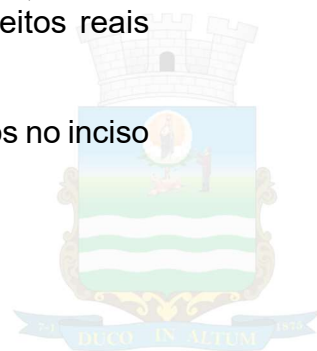
XVII - Acessão física quando houver pagamento de indenização;

XVIII - Cessão de direito sobre permuta de bens imóveis;

XIX - Qualquer ato judicial ou extra-judicial "inter-vivos" não especificado neste artigo que importe ou se revolva em transmissão, a título oneroso de bens imóveis por natureza ou acessão física, ou de direitos reais sobre imóveis exceto os de garantia;

XX - Cessão de direitos relativos aos atos mencionados no inciso anterior.

Parágrafo 1º - Será devido novo imposto:





I - Quando o vendedor exercer o direito de prelação;

II - No pacto de melhor comprador;

III - Na retrocessão;

IV - Na retrovenda.

Parágrafo 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 quaisquer bens situados fora do território do município;

III - A transação em que seja reconhecido o direito que implique transmissão de imóveis ou 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 ele relativos quando:

I - o adquirente for a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e respectivas autarquias e fundações;

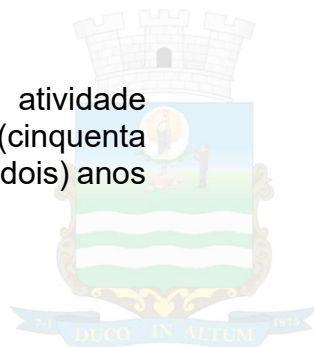
II - o adquirente for templo de qualquer culto, instituição de educação e assistência social, para atendimento de suas finalidades essenciais ou delas decorrentes;

III - efetuada para a sua incorporação ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital;

IV - decorrentes de fusão, incorporação de pessoa jurídica;

Parágrafo 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 ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

Parágrafo 2º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo anterior quando maior de 50% (cinquenta por cento) de receita operacional da pessoa jurídica adquirente nos 2 (dois) anos





seguintes à aquisição decorrentes de vendas, administração ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

Parágrafo 3º - Verificada a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores tornar-se-á devido o imposto nos termos da lei vigente à data da aquisição e sobre o valor atualizado do imóvel ou dos direitos sobre eles.

Parágrafo 4º - As instituições de educação e assistência social, deverão observar ainda os seguintes requisitos:

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

II - Aplicarem integralmente no país os seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos seus objetivos sociais;

III - Manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar perfeita exatidão.

### **SEÇÃO III** **DAS ISENÇÕES**

Art. 4º - São isentas de impostos:

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

II - A transmissão do bem ao conjugue, em virtude da comunicação decorrente do regime de bens do casamento;

III - A transmissão em que o alienante seja o poder público;

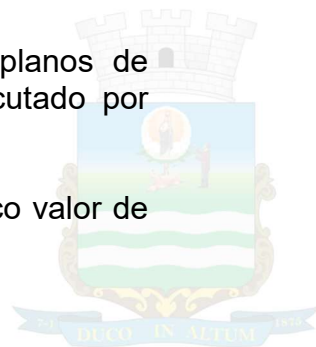
IV - A indenização de benfeitorias pelo proprietário ao locatário, consideradas aquelas de acordo com a lei civil;

V - A transmissão de gleba rural de área não excedente a vinte e cinco (25) 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 habitação para a população de baixa renda, patrocinado ou executado por órgãos públicos ou seus agentes;

VIII - A transmissão cujo valor seja inferior a (5) cinco valor de referência vigente no município;





IX - 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, o transmitente ou o cedente conforme o caso.

#### **SEÇÃO V**

#### **DA BASE DE CÁLCULO**

Art. 7º - A base de cálculo do imposto é o valor pactuado no negócio jurídico ou o valor venal atribuído ao imóvel ou ao direito transmitido, periodicamente atualizado pelo município, se este for maior.

Parágrafo 1º - Na arrematação ou leilão e na adjudicação de bens imóveis, a base de cálculo será o valor estabelecido pela avaliação judicial ou administrativa, ou preço pago, se este for maior.

Parágrafo 2º - Nas tornas ou reposições a base de cálculo será o valor da fração ideal.

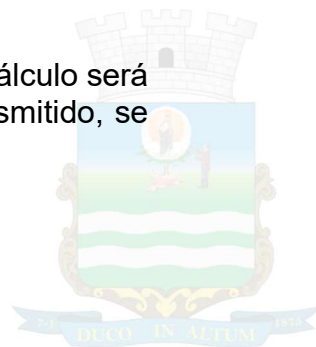
Parágrafo 3º - Na instituição de fideicomisso, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 70% do valor venal do bem imóvel ou do direito transmitido, se for maior.

Parágrafo 4º - Nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis, a base de cálculo será o valor do negócio ou 30% do valor venal do bem imóvel, se for maior.

Parágrafo 5º - Na concessão real de uso, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 40% do valor do bem imóvel se maior.

Parágrafo 6º - No caso de cessão de direitos de usufruto a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 70% do valor venal do bem imóvel, se maior.

Parágrafo 7º - No caso de acessão física, a base de cálculo será o valor da indenização ou o valor venal da fração ou acréscimo transmitido, se maior.





Parágrafo 8º - Quando a fixação do valor venal do bem imóvel ou direito tiver por base o valor da terra nua estabelecido pelo órgão federal competente, poderá o município atualizá-lo monetariamente.

Parágrafo 9º - A impugnação do valor fixado por base de cálculo do imposto será endereçado à repartição municipal que efetuar o cálculo, acompanhada de laudo técnico de avaliação do imóvel ou direito transmitido.

## **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 a 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 assembleia ou da escritura em que tiverem lugar aqueles atos;

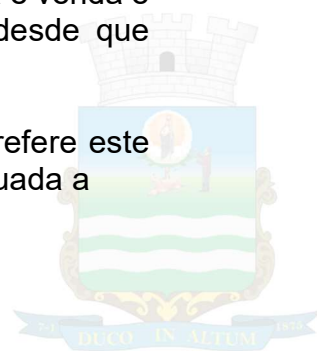
II - Na arrematação ou na adjudicação em praça ou leilão dentro de 30 (trinta) dias contados da data em que tiver sido assinado o ato de deferida a adjudicação, ainda que existia recurso pendente;

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 existia recurso 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.

Parágrafo 1º - Optando pela antecipação a que se 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 do valor, verificado no momento da escritura definitiva.

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

Art. 11 - Não se restituirá o imposto pago:

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

II - Aquele que venha a perder o imóvel em virtude de pacto de retrovenda;

Art. 12 - O imposto, uma vez pago só será restituído nos casos de:

I - Anulação de transcrição decretada pelas autoridades judiciárias em decisão definitiva;

II - Nulidades ou ato jurídico;

III - Rescisão de contrato e de desfazimento de arrematação com fundamento no artigo 1136 do código civil.

Art. 13 - A GUIA, para pagamento do imposto será emitida pelo órgão municipal competente, conforme dispuser regulamento.

## **SEÇÃO VIII**

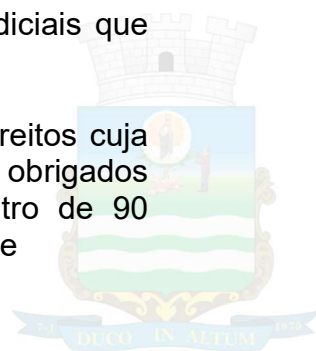
### **DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS**

Art. 14 - O sujeito passivo, é obrigado a apresentar na repartição competente da Prefeitura os documentos e informações necessárias ao lançamento do imposto, conforme estabelecido em regulamento.

Art. 15 - Os tabeliões e escritvães não poderão lavrar instrumentos, escrituras ou termos judiciais sem que o imposto devido tenha sido pago.

Art. 16 - Os tabeliões e escritvães transcreverão a GUIA de recolhimento do imposto nos instrumentos, escrituras ou termos judiciais que lavrarem.

Art. 17 - Todos aqueles que adquirirem bens ou direitos cuja transmissão constitua ou possa constituir fato gerador do imposto são obrigados a apresentar seu título a repartição fiscalizadora do tributo, dentro de 90 (noventa) dias a contar da data em que for lavrado o contrato, carta de





adjudicação ou da arrematação, ou qualquer outro título representativo de transferência do bem ou direito.

## **SEÇÃO IX DAS PENALIDADES**

Art. 18 - O adquirente de imóvel ou direito que não apresente seu título à repartição fiscalizadora no prazo legal, fica sujeito a multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto.

Art. 19 - 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.

Parágrafo único - Igual penalidade será aplicada aos serventuários que descumprirem o previsto no artigo 15.

Art. 20 - A omissão ou inexactidão fraudulenta de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto sujeitará o contribuinte a 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 inexactidão ou omissão praticada.

## **CAPÍTULO II DA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA**

Art. 21 - O artigo 4º do Código Tributário municipal, passa ter a seguinte redação:

Parágrafo único - A contribuição de melhoria tem como fato gerador a realização de obra pública.

## **DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 22 - O Prefeito baixará no prazo de 30 (trinta) dias, o regulamento da presente lei.

Art. 23 - O crédito tributário não liquidado na época própria fica sujeito à atualização monetária.

Art. 24 - Aplicam-se no que couber os princípios, normais e demais disposições do Código Tributário Municipal relativos à administração tributária.







**CÂMARA MUNICIPAL**  
**ENTRE RIOS DE MINAS**

ESTADO DE MINAS GERAIS - CNPJ: 00.990.667/0001-89

Av. Dr. José Gonçalves da Cunha, nº 40 - Centro

Entre Rios de Minas - MG

CEP: 35490-000 – Telefone: (31) 3751-1220

Art. 25 - Esta Lei entrará em vigor a partir de 1º de março de 1.989, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Entre Rios de Minas, em 16 de dezembro de 1988.

Hugo Bernardes de Moura  
Prefeito Municipal

