

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR N° 102/93

Dispõe sobre o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis "INTER-VIVOS" e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu promulgo e sanciono a seguinte Lei Complementar.

**SEÇÃO I
DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA**

Artigo 1º - Fica instituído o Imposto Sobre a 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 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.

Artigo 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 e remissão;

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 de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

VII - tornas ou reposições que ocorram:

a-) nas partilhas efetuadas em virtude de dissolução da sociedade conjugal, quando o conjugado receber, dos imóveis situados no município, cota-partes 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 condomínio cota-partes materiais cujo valor seja maior do que o de sua cota-partes ideais.

VIII - mandato em causa própria e seus subestabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda;

IX - instituições de fideicomisso;

X - enfituse e subenfituse;

XI - rendas expressamente constituídas sobre imóvel.

XII - concessão real de uso;

XIII - cessão de direitos de usufruto;

XIV - cessão de direitos ao usufruïdo;

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 pagamentos de indenização;

XVIII - cessão de direitos sobre permuta de bens imóveis;

XIX - qualquer ato judicial ou extrajudicial "inter-vivos" não especificados neste artigo que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física, ou de direitos reais de 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;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

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, inclusive nos casos em que a co-propriedade se tenha estabelecida pelo mesmo título aquisitivo ou em bens contíguos;

II - a permuta de bens imóveis por outros quaisquer bens situados fora do território do município;

III - a transição em que seja reconhecido direito que implique transmissão de imóvel ou de direitos a ele relativos.

SEÇÃO II DAS IMUNIDADES E DA NÃO INCIDÊNCIA

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

I - o adquirente for a União, um Estado, o Distrito Federal, um Município e respectivas Autarquias ou Fundações, quando estas transacionarem imóveis para atendimento de suas finalidades essenciais ou as delas decorrentes;

II - o adquirente for partido político, inclusive suas fundações, entidade sindical dos trabalhadores, templo de qualquer culto, instituição de educação e de assistência social, para atendimento de suas finalidades essenciais ou delas decorrentes, atendidos os requisitos da Lei reguladora do Sistema Tributário Nacional;

III - incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital, nem sobre os decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens e direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

IV - no estabelecimento de procuração de causa própria ou com poderes equivalentes que se fizer para o efeito de receber o mandatário a escritura definitiva do imóvel;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

V - na retrovenda, preenpação ou retrocessão, bem como nas transmissões clausuladas com pacto de melhor comprador ou comissário, quando voltem os bens ao domínio do alienante, por força de estipulação contratual ou falta de destinação do imóvel desapropriado, não se restituindo o imposto pago;

VI - o imóvel, com prédio de até 50 m² (cinquenta metros quadrados) de construção, for adquirido numa transação realizada entre algum agente do Sistema Financeiro de Habitação e o primeiro adquirente, e cujo valor pactuado no negócio ou arbitrado pela Prefeitura Municipal, seja inferior a 3.500 (três mil e quinhentas) Unidades Fiscais do Município de Leme.

Parágrafo 1º - A imunidade de que trata os incisos II e III deste artigo, deverá ser previamente reconhecida pela Prefeitura Municipal, para cada caso, mediante requerimento do interessado, instituído com documentos com documentos comprobatórios.

SEÇÃO III DAS ISENÇÕES

Artigo 4º - São isentas do imposto:

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

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

III - a indenização de benfeitorias pelo proprietário pelo locatário, consideradas aquelas de acordo com a lei civil.

SEÇÃO IV DO CONTRIBUINTE E DO RESPONSÁVEL

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

Parágrafo 1º - Será devido novo imposto quando as partes resolverem a retratação de contrato que já houver sido celebrado.

Parágrafo 2º - Nas permutas cada contratante pagará um imposto sobre o valor do bem adquirido.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

Artigo 6º - Nas transmissões que se efetuarem sem o pagamento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis, por esse pagamento na seguinte ordem de preferência: o transmitente, o cedente, os notários, escrivães e demais serventuários de ofício deste que o ato de transmissão tenha sido praticado por eles ou perante eles, conforme o caso.

SEÇÃO V DA BASE DE CALCULO

Artigo 7º - A base de calculo do imposto é o valor arbitrado pela Prefeitura Municipal na Guia para Recolhimento do Imposto, ou o valor pactuado no negócio jurídico, ou ainda o valor venal constante do Cadastro Municipal em 1º de janeiro do ano em que se operar a transmissão, aquele que for maior.

Parágrafo 1º - O valor será arbitrado pela repartição fiscal competente da Prefeitura Municipal sempre que a Administração Municipal considerar omissos ou não merecedores de fé as declarações, esclarecimentos ou documentos expedidos pelo sujeito passivo ou por seu representante;

Parágrafo 2º - Para determinação do valor arbitrado e o consequente cálculo do imposto, serão consideradas as informações obtidas, especialmente:

I - preços correntes nas transações imobiliárias no mercado;

II - custos de reprodução e respectiva depreciação;

III - relações em locações correntes;

IV - características físicas do imóvel;

V - outros tecnicamente reconhecidos.

Parágrafo 3º - Não caberá arbitramento quando o valor do imóvel originar de avaliação contraditória administrativa ou judicial.

Parágrafo 4º - A impugnação do valor avaliado como base do imposto será endereçada a repartição municipal que tiver efetuado o cálculo, acompanhada de laudo técnico de avaliação do imóvel, ou direito transmitido e de prova de quitação do imposto calculado com base na avaliação procedida.

Parágrafo 5º - Não serão abatidas do



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

valor base para cálculo do imposto quaisquer dívidas que onerem o imóvel ou direito transmitido.

Parágrafo 6º – Para apuração da base de cálculo deverão ser atualizados monetariamente:

I – o valor venal constante do Cadastro Municipal em 1º de janeiro do ano que se operar a transmissão.

II – o valor constante no instrumento, desde a data de sua lavratura.

Parágrafo 7º – O valor do imóvel rural não poderá ser inferior ao valor fundiário, corrigido monetariamente à data do recolhimento do imposto.

Parágrafo 8º – Na arrematação, na adjudicação e na remissão de bens imóveis, a base de cálculo será o valor estabelecido pela avaliação ou preço pago, o que for maior.

Parágrafo 9º – Nas rendas expressamente constituidas sobre imóveis, usufruto, enfiteuse, na cessão de direitos e na acessão física, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico, cujo valor mínimo será:

I – nas rendas expressamente constituidas sobre imóveis, o valor do negócio ou 30% (trinta por cento) do valor venal corrigido monetariamente à data do recolhimento do imposto, aquele que for maior;

II – no usufruto e na cessão de seus direitos, o valor do negócio jurídico ou 70% (setenta por cento) do valor venal do valor venal do imóvel corrigido monetariamente, aquele que for maior;

III – na enfiteuse e subenfiteuse, o valor do negócio jurídico ou 80% (oitenta por cento) do valor venal do imóvel, corrigido monetariamente à data do recolhimento, aquele que for maior;

IV – na acessão física, o valor da indenização, corrigido monetariamente à data do recolhimento, aquele que for maior;

V – na concessão de direito real de uso, o valor do negócio jurídico ou 40% (quarenta por cento) do valor do imóvel corrigido monetariamente à data do recolhimento, o que for maior.

SEÇÃO VI DA ALIQUOTA

Artigo 8º – O imposto será calculado



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

aplicando-se sobre o valor estabelecido como base de cálculo, a alíquota de 2,0% (dois por cento).

Parágrafo 1º - A transmissão por compra e venda, quando o comprador não possuir outro imóvel no município, terá o imposto devido calculado com alíquota:

I - correspondente a 60% (sessenta por cento) da alíquota normal se o imóvel for lote sem construção, de loteamento cadastrado na Prefeitura Municipal e cuja base de cálculo seja inferior a 500 (quinhentas) Unidades Fiscais do Município de Leme.

II - correspondente a 50% (cinquenta por cento) da alíquota normal, se prédio estritamente residencial construído em lote não superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), e cuja base de cálculo seja inferior a 2.500 (duas mil e quinhentas) Unidades Fiscais do Município de Leme;

III - correspondente a 40% (quarenta por cento) na alíquota normal aplicada à área de propriedade não excedente a 10 (dez) hectares, desde que o valor avaliado para o metro quadrado de terreno seja inferior a 0,5 (meia) Unidade fiscal do Município de Leme.

Parágrafo 2º - Os imóveis enquadrados nos incisos I e II, quando não contarem com rede pública de água, rede de iluminação, pavimentação ou calçamento terão as respectivas alíquotas reduzidas de 10% (dez por cento) para cada ausência;

Parágrafo 3º - As quantidades de Unidades Fiscais do Município de Leme constantes dos incisos I, II, III, do parágrafo precedente poderá ser alterada anualmente por decreto do Poder Executivo.

SEÇÃO VII DO PAGAMENTO

Artigo 9º - O imposto será pago até a data do ato translativo. E facultado o pagamento até 30 (trinta) dias após o fato translativo, se neste período não ocorrerem escrituras, termos, ou qualquer outro instrumento cartorial em que se de aquele fato, nos seguintes casos:

I - na transferência de imóvel a pessoa jurídica ou desta para seus sócios ou acionistas ou respectivos sucessores;

II - na arrematação ou adjudicação em praça ou leilão contados da data em que tiver sido assinado o auto ou deferida a adjudicação, ainda que exista recurso pendente;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

III - na acesão física;

IV - nas tornas ou reposições e nos demais atos judiciais, contados da data da sentença que reconheceu o direito, ainda que exista recurso pendente;

Parágrafo Único - Não se restituirá o imposto pago:

I - quando houver subsequente cessão da promessa ou compromisso, quando qualquer das partes 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.

Artigo 10 - O Imposto, uma vez pago, só será restituído nos casos de:

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

II - nulidade do ato jurídico decretada por autoridade competente;

III - rescisão de contrato ou desfazimento da arrematação desde que fundamentadas no Artigo 1.136 do Código Civil.

IV - Provimento, por ato do Prefeito, da impugnação prevista no Parágrafo 3º, do Artigo 7º, caso em que será devolvida a diferença verificada do imposto.

Artigo 11 - O lançamento do imposto será efetuado pelo regime de homologação e seu pagamento será efetuado através do formulário Guia para Recolhimento do Imposto conforme dispuser o regulamento.

Artigo 12 - Serão lancados de ofício, corrigidos monetariamente até a data do efetivo recolhimento, os valores:

I - do imposto e dos acréscimos legais quando não houver recolhimento;

II - as multas previstas pelo descumprimento das obrigações acessórias;

III - do imposto arbitrado;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

ESTADO DE SÃO PAULO

IV - das diferenças a favor do Tesouro Municipal quando incorreto o recolhimento havido ou quando constatado erro na base de cálculo ou na emissão da certidão do valor venal.

SEÇÃO VIII DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

Artigo 13 - O sujeito é obrigado a apresentar à repartição competente da Prefeitura quando solicitado, os documentos e informações necessárias à verificação do imposto.

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

Artigo 15 - Os tabeliões, escrivães e extrajudiciais transcreverão à guia de recolhimento do imposto nos instrumentos, escrituras ou termos judiciais que lavrarem, obedecida a legislação estadual pertinente.

SEÇÃO IX DAS PENALIDADES

Artigo 16 - As importâncias do imposto não pagas nos prazos estabelecidos serão corrigidas monetariamente de acordo com a variação das Unidades Fiscais do Município de Leme, e pelo mesmo indicador de correção diária utilizada pelo fisco federal.

Parágrafo 1º - Serão acrescidas de multa de 25% (vinte e cinco por cento) se a comunicação for espontânea por parte do contribuinte.

Parágrafo 2º - Serão acrescidas de multa de 100% (cem por cento) se o contribuinte for notificado ou autuado pela fiscalização municipal.

Parágrafo 3º - Em qualquer dos casos serão acrescidos juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

Parágrafo 4º - Será comunicado ao Juiz de Direito competente a não observância pelos serventuários da Justiça das disposições desta legislação ou da legislação estadual pertinente.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

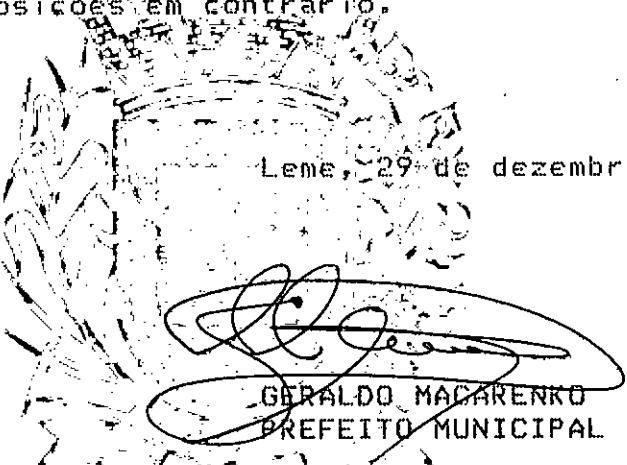
ESTADO DE SÃO PAULO

Artigo 17.- 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, sem prejuízo de combinacões de natureza penal.

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

Artigo 18.- Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Leme, 29 de dezembro de 1.993.


GERALDO MACARENKO
PREFEITO MUNICIPAL