



Prefeitura Municipal  
de Nova Lima

## LEI Nº 1909, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2005.

**Dispõe sobre o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso “Inter Vivos” - ITBI.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA LIMA, MINAS GERAIS**, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

### DO FATO GERADOR

**Art.1º.** O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso *Inter Vivos*- ITBI tem como fato gerador:

- I. a transmissão onerosa, a qualquer título, da propriedade ou domínio útil de bens imóveis, por natureza ou acessão física, situados no território do Município;
- II. a transmissão onerosa, a qualquer título, de direitos reais, exceto os de garantia, sobre imóveis situados no território do Município;
- III. a cessão onerosa de direitos relativos à aquisição dos bens referidos nos incisos anteriores.

**Parágrafo único.** O disposto neste artigo abrange o registro dos seguintes atos e contratos onerosos:

- I. compra e venda, pura ou condicional;
- II. adjudicação, quando não decorrente de sucessão hereditária;
- III. os compromissos ou promessas de compra e venda de imóveis, sem cláusula de arrependimento ou a cessão de direitos deles decorrentes;
- IV. dação em pagamento;
- V. mandado em causa própria e seus substabelecimentos, quando estes configurem transação e o instrumento contenha os requisitos essenciais à compra e venda ;
- VI. arrematação em hasta pública;
- VII. instituição de usufruto;

**VIII.** torna ou reposição consistentes em imóveis, decorrentes de divisão física para extinção de condomínio sobre imóvel e de dissolução de sociedade conjugal, quando for recebida por qualquer condômino ou cônjuge, quota-parte material cujo valor seja maior que o valor de sua quota ideal, incidindo o imposto sobre a diferença apurada pelo órgão fazendário;

**IX.** permuta de bens imóveis e de direitos a eles relativos;

**X.** quaisquer atos ou contratos onerosos que resultem em transmissão da propriedade de bens imóveis, ou de direitos a eles relativos.

## **HIPÓTESES DE NÃO-INCIDÊNCIA**

**Art.2º.** O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis e direitos reais a eles relativos, quando:

**I.** efetuada para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

**II.** decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

**III.** decorrente de transmissão de bem imóvel, quando este voltar ao domínio do antigo proprietário, por força de retrovenda, retrocessão ou pacto de melhor comprador.

**§1º.** O disposto neste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis e seus direitos reais, a locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

**§2º.** Considera-se caracterizada a atividade preponderante quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita auferida pela pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subseqüentes à aquisição, decorrerem de transações mencionadas no § 1º.

**§3º.** Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no § 2º, levando-se em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

**§4º.** A pessoa jurídica beneficiária da não-incidência de ITBI manterá escrituração contábil regular, de acordo com a lei empresarial e escrituração fiscal, se for o caso, para demonstração da atividade preponderante prevista no §1º deste artigo, que será prontamente apresentada ao Fisco Municipal, quando solicitada.

**§5º.** A inobservância da regra prevista no §4º deste artigo acarretará o lançamento do imposto, sem prejuízo da cominação de penalidades por descumprimento de obrigação acessória, cabendo ao contribuinte o ônus de demonstrar a origem de sua atividade preponderante

**§6º.** Verificada a preponderância referida no §1º deste artigo, o imposto tornar-se-á devido sobre o valor do bem ou direito apurado na data de aquisição, e será acrescido de atualização monetária, quando o recolhimento se der no prazo previsto na notificação do lançamento.

## **DA BASE DE CÁLCULO**

**Art.3º.** A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos no momento da transmissão ou cessão.

**§1º.** O valor venal será o determinado pelo órgão fazendário competente ou o valor declarado pelo contribuinte, se este for maior.

**§2º.** O sujeito passivo apresentará ao órgão fazendário competente declaração acerca dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos para apuração do valor venal e cobrança do imposto, se for o caso.

**§3º.** Não serão abatidas do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

**Art.4º.** Em nenhuma hipótese, o imposto será calculado sobre valor inferior ao valor do bem utilizado no exercício, para base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana- IPTU.

**§1º.** Para os efeitos deste artigo, não serão considerados os descontos eventualmente concedidos sobre o valor fiscal apurado para efeito do cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana- IPTU.

**Art.5º.** Nos casos a seguir especificados, a base de cálculo do imposto será:

- I. 1/3 (um terço) do valor venal do imóvel, na transmissão do domínio útil;
- II. 2/3 (dois terços) do valor venal do imóvel, na transmissão do domínio direto;
- III. 1/3 (um terço) do valor venal do imóvel, na instituição do direito real de usufruto, uso ou habitação;
- IV. 2/3 (dois terços) do valor venal do imóvel, na transmissão da nua propriedade;
- V. o valor da parte excedente da meação ou quinhão, ou da parte ideal consistente em imóveis, nas tornas ou reposições verificadas em partilhas ou divisões;

**Art.6º.** O lançamento do ITBI será efetuado ou revisto de ofício, com base nos elementos disponíveis, nos seguintes casos:

- I. o contribuinte ou o responsável não apresentar a declaração a que se refere o §2º deste artigo, antes da lavratura do instrumento público ou da transcrição ou averbação do instrumento particular ou judicial no registro competente;
- II. a declaração apresentada contiver inexatidão, erro, omissão ou falsidade quanto a quaisquer dos elementos nela consignados;
- III. o valor da base de cálculo consignado na declaração for inferior àquele determinado pela administração tributária, nos termos do §1º deste artigo;
- IV. o contribuinte ou o responsável deixar de prestar informação ou de atender a pedido de esclarecimento formulado pela autoridade administrativa quanto à declaração apresentada.

**§1º.** Caso o contribuinte não concorde com a base de cálculo divulgada pela Secretaria Municipal de Fazenda, nos termos do *caput* deste artigo, poderá requerer avaliação especial do imóvel, apresentando os dados da transação e os fundamentos do pedido.

**Art.7º.** Na aquisição de terreno ou fração ideal de terreno, bem como na cessão dos respectivos direitos, cumulados com contrato de construção por empreitada ou administração, deverá ser comprovada a preexistência do referido contrato, sob pena de ser exigido o imposto sobre o imóvel, incluída a construção e/ou benfeitorias, no estado em que se encontrar por ocasião do ato translativo de propriedade.

## DA ALÍQUOTA

**Art.8º.** As alíquotas do imposto são as seguintes:

- I. 0,5% (cinco décimos percentuais) sobre o valor efetivamente financiado, quando se tratar de operações feitas por intermédio do Sistema Financeiro Habitacional- SFH;
- II. 2,0% ( dois por cento) sobre as demais transmissões.

## DO CONTRIBUINTE E DOS RESPONSÁVEIS TRIBUTÁRIOS

**Art.9º.** Contribuinte do imposto é:

- I. o adquirente ou cessionário do bem ou direito transmitidos.
- II. na permuta, cada um dos permutantes.

**Art.10.** Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto:

- I. o transmitente;
- II. o cedente.
- III. os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, relativamente aos atos por eles ou perante eles praticados, em razão do seu ofício, ou pelas omissões de que forem responsáveis.

## DO PAGAMENTO

**Art.11.** O imposto será pago mediante documento próprio previsto em regulamento, a ser fornecido pelo órgão fazendário competente, observado os seguintes prazos:

- I. na transmissão ou cessão formalizada por instrumento público ou contrato particular com força de instrumento público, o pagamento integral do imposto deverá preceder à lavratura do instrumento respectivo;
- II. na transmissão ou cessão formalizada por instrumento particular, ou decorrente de ato ou decisão judicial, o pagamento integral do imposto deverá preceder à inscrição, transcrição ou averbação do instrumento respectivo no registro competente.

**Parágrafo Único.** O não pagamento do ITBI nos prazos estabelecidos neste artigo, acarretará a incidência de multa, juros de mora e atualização monetária, calculados nos termos da legislação específica.

**Art.12.** Nas transações em que figurarem como adquirentes ou cessionários, pessoas imunes ou isentas ou nos casos do artigo 3º desta Lei, a comprovação do pagamento do imposto será substituída por declaração expedida pela autoridade fiscal, como dispuser o regulamento.

## DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

**Art.13.** Os notários, registradores, demais serventuários e auxiliares da justiça e os agentes do Sistema Financeiro da Habitação, exigirão que os interessados apresentem comprovante original do pagamento do imposto ou certidão que o substitua, antes da lavratura ou registro de quaisquer atos que resultem em transmissão ou cessão de bens imóveis ou de direitos reais a eles relativos.

**§1º.** O comprovante original do pagamento do imposto ou a certidão que o substitua, ficará depositado na serventia perante a qual se praticar o ato e o seu teor deverá constar expressamente do instrumento respectivo.

**§2º.** A inobservância deste artigo acarretará a aplicação de multa no valor de 10% (dez por cento) do imposto devido.

**Art.14.** Os notários, registradores, demais serventuários e auxiliares da justiça e os agentes do Sistema Financeiro da Habitação, ficam obrigados a permitir ao Fisco Municipal o exame em cartório dos livros, registros e outros documentos e a lhe fornecer, quando solicitados, informações de atos que resultem em transmissão ou cessão de bens imóveis ou de direitos reais a eles relativos.

**Art.15.** As pessoas indicadas no art. 14 ficam obrigadas a apresentar ao órgão fazendário competente, a relação de imóveis e direitos respectivos transmitidos ou cedidos perante sua serventia, nos termos do regulamento.

**Art.16.** O Poder Executivo baixará os regulamentos necessários à execução desta Lei.

**Art.17.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 2006, revogadas as disposições contrárias.

Nova Lima, 28 de dezembro de 2005.

**CARLOS ROBERTO RODRIGUES**  
**PREFEITO MUNICIPAL**