



ESTADO DO CEARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR POMPEU

LEI Nº 746, DE 28 DE DEZEMBRO DE 1988.

Institui o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SENADOR POMPEU,
Faço saber que a CÂMARA aprovou 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 a transmissão de bens imóveis, mediante ato oneroso "inter-vivos", que tem como fato gerador:

I - a transmissão, a qualquer título, da propriedade de ou do 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 de direitos reais de garantia;

III - a acessão 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 condicional e atos equivalentes;

II - doação em pagamento;

III - premuta;

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

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

VI - transferências de patrimônio de pessoas jurídicas para, qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;

VII - tornas ou reposições que ocorram;

a)- nas partilhas efetuadas em virtude de dissolução de 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 de desses imóveis;

b)- nas divisões para extinção de condomínio de imóvel, quando for recebido por qualquer condomínio quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal.

VIII - mandato em causa própria e seus subestalecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à com



ESTADO DO CEARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR POMPEU

pra e venda;

- IX - instituição do fideicomisso;
 - X - enfiteuse e subenfiteuse;
 - XI - rendas espressamente construídas sobre imóvel;
 - XII - concessão real de uso;
 - XIII - cessão de direito de usufruto;
 - XIV - cessão de direitos usocapião;
 - XV - cessão de direitos de arrematamento ou adjudicante, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;
 - XVI - cessão de promessa de venda ou cessão de depreciação de venda;
 - XVII - cessão física quando houver arrematamento, digo pagamento 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 revólva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou por cessão física, de ou direitos reais oneroso, digo sobre imóveis exceto os de garantia;
 - XX - cessão de direitos relativos aos atos mencionados no inciso anterior.
- § 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.
- § 2º - Equiparando-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 para qualquer outros bens situados fora do território do Município;
 - III - a transação em que seja reconhecido direito que implique transmissão de imóveis ou de direitos a eles relativos.

SEÇÃO II

DAS IMUNIDADES E DA NÃO INCIDÊNCIA

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

- I - o adquirente for a União, os Estados, o Distrito Federal, os 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 decorrentes;



ESTADO DO CEARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR POMPEU

III - efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização especial;

IV - decorrentes de fusão, incorporação ou extinção de pessoa jurídica.

§ 1º - O disposto nos incisos III e IV deste artigo não se implica quando a pessoa adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda dos seus bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 2º - Considere-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 e sobre o valor atualizado do imóvel ou dos direitos sobre eles.

§ 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 rendas a títulos 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 do imposto:

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

II - e transmissão dos bens ao cônjuge em virtude da comunicação decorrente do regime de bens de casamento;

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

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

V - a transmissão de gleba rural de área - concedente 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 habilitação de baixa renda, patrocinado ou executado por órgãos públicos ou seus agentes;



ESTADO DO CEARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR POMPEU

III - efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização especial;

IV - decorrentes de fusão, incorporação ou extinção de pessoa jurídica.

§ 1º - O disposto nos incisos III e IV deste artigo não se implica quando a pessoa adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda dos seus bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 2º - Considere-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 e sobre o valor atualizado do imóvel ou dos direitos sobre eles.

§ 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 rendas a títulos 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 do imposto:

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

II - e transmissão dos bens ao cônjuge em virtude da comunicação decorrente do regime de bens de casamento;

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

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

V - a transmissão de gleba rural de área - concedente 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 habilitação de baixa renda, patrocinado ou executado por órgãos públicos ou seus agentes;



ESTADO DO CEARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR POMPEU

VIII - a transmissão cujo valor seja inferior a 10 (dez) unidades fiscais vigentes no Município;

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

SEÇÃO IV

DO CONSTITUINTE E DO RESPONSÁVEL

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

Art. 6º - Nas transmissões que se efetuarem sem o pagamento, o transmitente e 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.

§ 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 o preço pago, se este for maior.

§ 2º - Nos tempos ou reposições a base de cálculo será o valor da fração real, digo ideal.

§ 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 maior.

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

§ 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.

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

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

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

§ 9º - A impugnação do valor fixado como base de cálculo do imposto será endereçada à repartição que efetuar o cálculo acompanhadas de laudo técnico e avaliação de imóvel ou direito trna, digo transmitido.

SEÇÃO VI

DAS ALÍQUOTAS



ESTADO DO CEARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR POMPEU

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 habilitação, 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 de fato' translativo, exceto nos seguintes casos:

I - na transferência de imóvel a pessoa jurídica' ou desta, para seus sócios acionistas ou respectivos sucessores, dentro de 30 (trinta) dias contados da data da assembléia ou da escritura em que tiveram 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 auto ou deferida a adjudicação, ainda que exista recursos pendentes;

III - Na cessão física, até a data do pagamento da indenização;

IV - Nos termos ou reposições e nos demais atos adjudiciários, dentro de 30 (trinta) dias contados da data da sentença que reconhecer o direito, ainda que exista recursos pendentes.

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

§ 3º - Optando-se pela antecipação a que se refere este artigo, tomar-se-á por base o valor do imóvel da data' em que for efetuada a antecipação, ficando o contribuinte exonerado do pagamento do imposto sobre o acréscimo do valor, verificando no momento da escritura definitiva.

§ 2º - Verificada a introdução do valor, se restituirá a diferença do imposto correspondente.

§ 3º - Não se restituirá o imposto pago:

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

II - aquela que venha 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 transmissão decretada pela autoridade judiciária em decisão definitiva;

II - nulidade do ato jurídico;



ESTADO DO CEARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR POMPEU

III - rescisão do contrato e desfazimento da arrematação com fundamento no Art. 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 escrivãos não poderão lavrar instrumentos, escrituras ou termos judiciais sem que o imposto devido tenha sido pago.

Art. 16 - Os tabeliões e escrivãos transcreverão a guia de recolhimento do imposto nos instrumentos ou termos judiciais que lavraram.

Art. 17 - Todos aqueles que adquirirem bens ou direitos cuja a transmissão continua ou passa constituir fato gerador do imposto não obrigados a apresentar seu título à repartição fiscalizadora do tributo dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da data em que for lavrado o contrato, carta de adjudicação ou arrematação, ou qualquer outro títulos representativos da transferência do bem ou direito.

SEÇÃO IX DAS PENALIDADES

Art. 18 - O adquirente do imóvel ou direito que não apresentar o seu título a repartição fiscalizadora, no prazo legal, fica sujeito à 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 penalidades será aplicadas aos serventuários que descumprirem o previsto no Art. 15.

Art. 20 - A omissão e a inexatidão fraudulenta de declaração relativas a elementos que possam influir no cálculo do imposto sujeitará o contribuinte à multa de 200% (duzentos por cento) sobre o valor do imposto senegado.

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

CAPÍTULO II DA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

Art. 21 - O Art. do Código Tributário Municipal a ter a seguinte redação:



ESTADO DO CEARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR POMPEU

"Art. 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 à presente Lei.

Art. 23 - O Crédito Tributário não liquidado na época própria fica sujeito à atualização monetária.

Art. 24 - Aplica-se, no que couber, os princípios e de mais disposições de Código Tributário Municipal relativos à Administração Tributária.

Art. 25 - Esta Lei entrará em vigor na data de 1º de março de 1989, revogadas as disposições em contrário.

SALA DO GABINETE DO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE SENADOR POMPEU,
EM 28 DE DEZEMBRO DE 1988.

FRANCISCO FRANÇA CAMBRAIA

Prefeito Municipal