



**ESTADO DE RONDONIA  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MONTE NEGRO  
GABINETE DO PREFEITO**

**LEI MUNICIPAL Nº 740/GAB/2016  
DE 04 DE NOVEMBRO DE 2016**

“Dispõe sobre o artigo 255 do código tributário municipal que estabelece o imposto sobre transmissão inter vivos, por ato oneroso – ITBI, e dá outras providências.”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MONTE NEGRO, Estado de Rondônia, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte:

**L E I  
IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO INTER VIVOS DE BENS IMÓVEIS -  
ITBI**

**SEÇÃO I  
HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA E FATO GERADOR**

**Art. 1º.** O Imposto Sobre a Transmissão *Inter Vivos* de Bens Imóveis, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre eles tem como fato gerador:

- I.** A transmissão *inter-vivos*, a qualquer título, por ato oneroso:
  - a) De bens imóveis, por natureza ou acessão física;
  - b) De direitos reais de bens imóveis, exceto os de garantia e as servidões;
  
- II.** Acessão, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

**Parágrafo Único.** O imposto de que trata este artigo refere-se a atos e contratos relativos a imóveis situados no território do Município de Monte Negro.

**Art. 2º.** Estão compreendidos na incidência do imposto:

- I.** Nas compras, vendas e atos equivalentes, permutas, dação em pagamento, arrematação e adjudicação;
- II.** Em todos os atos constitutivos de direitos reais sobre imóveis tais como a enfiteuse, usufruto, uso e habitação e rendas expressamente constituídas sobre imóveis exceto aqueles com que os acionistas ou sócios de sociedades comerciais, civis ou de qualquer outro tipo, entrarem como constitutivo do respectivo capital;
- III.** Na aquisição do domínio por usucapião nos termos da Constituição Federal e de acordo com a Legislação Civil Brasileira em vigor;
- IV.** No valor do quinhão ou quota com que, nas sociedades comerciais, industriais ou civis, se retirar o sócio, seja o pagamento feito pela própria sociedade ou por terceiros, desde que tenha por objeto explorar bens imóveis situados no Município e não constituam estes, apenas um meio de exploração desse objetivo ou a realização do fim social;
- V.** O valor dos quinhões, quotas, partes ou ações de sociedades civis ou comerciais, mencionados no número anterior, quando transferidos a terceiros;
- VI.** Na fusão de sociedades a que se refere o inciso IV deste artigo;
- VII.** Na cessão ou venda de benfeitoria em terrenos arredondados ou atos equivalentes, exceto a indenização de benfeitorias pelo proprietário ao locatário;
- VIII.** A concessão de terras devolutas pelo Estado;
- IX.** Na cessão de direitos e ações que tenham por objeto bens imóveis;
- X.** Na cessão de direitos à sucessão aberta;
- XI.** Nos mandatos em causa própria ou poderes equivalentes para a transmissão de imóveis e em cada substabelecimento;
- XII.** Nos adiantamentos de legítima na forma da Legislação Civil em vigor;
- XIII.** Nas divisões de patrimônio comum ou partilha, quando for atribuído a um dos cônjuges, separado ou divorciado, valor dos bens imóveis acima da respectiva meação;
- XIV.** Nas divisões para extinção de condomínio de bem imóvel, quando for recebida por qualquer condômino quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal;
- XV.** Na cessão de direito de arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;
- XVI.** Na acessão física quando houver pagamento de indenização;
- XVII.** Na cessão de direitos possessórios;
- XVIII.** Em todos os demais atos onerosos, transladativos de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e constitutivos de direitos reais sobre bens imóveis e demais cessões de direitos a eles relativos.

§ 1º. Será devido novo imposto quando as partes resolverem a retratação de contrato que houver sido lavrado e assinado, bem assim o vendedor exercer o direito de prelação.

§ 2º. Será devido o imposto nas retrovendas, assim como nas transmissões com pacto comissório ou condição resolutiva.

§ 3º. Será devido o imposto nas permutas de bens imóveis situados no Município, por quaisquer outros bens ou direitos situados fora dele, relativos aos contratos de compra e venda.

**Art. 3º.** O Imposto Sobre a Transmissão *Inter Vivos* de Bens Imóveis, não incide sobre a transmissão dos bens ou direitos:

- I. Quando efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital;
- II. Quando decorrente da incorporação, fusão, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

§ 1º. O imposto não incide sobre a transmissão aos mesmos alienantes dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I deste artigo, em decorrência da sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.

§ 2º. No caso do inciso II, se a pessoa jurídica nos 12 (doze) meses subsequentes à aquisição do imóvel, alterar os seus objetivos sociais para o previsto no artigo subsequente, ficará sujeito ao recolhimento do imposto nos termos da lei vigente à data da aquisição e sobre o valor atualizado do bem imóvel ou dos direitos sobre ele.

**Art. 4º.** O disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda destes bens e direitos, locação de bens imóveis, ou arrendamento mercantil.

§ 1º. Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 02 (dois) anos subsequentes à aquisição decorrente de transação prevista neste artigo.

§ 2º. Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 02 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando em conta os 03 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 3º. Quando a atividade preponderante, referida no §1º deste artigo estiver evidenciada no instrumento constitutivo da pessoa jurídica adquirente, o imposto será exigido no ato da aquisição.

§ 4º. A despeito do que dispõe este artigo, o imposto não incidirá quando a transmissão de bens ou direitos for realizada em conjunto com a totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

## **SEÇÃO II**

### **SUJEITO PASSIVO**

**Art. 5º.** Contribuinte do imposto é o adquirente do bem ou direito, as pessoas jurídicas a cujo patrimônio seja ou esteja incorporados os imóveis e os

adquirentes permutantes, tomando-se por base um dos valores permutados, quando iguais, ou o valor maior quando diferente.

**Art. 6º.** São responsáveis solidariamente pelo pagamento do imposto devido, nas transmissões que se efetuarem sem este pagamento:

- I.** O transmitente;
- II.** O cessionário;
- III.** O cedente;
- IV.** Os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, desde que o ato de transmissão tenha sido praticado por eles ou perante eles.

**Art. 7º.** Os serventuários da justiça não praticarão quaisquer atos atinentes a seu ofício nos instrumentos públicos ou particulares relacionados com a transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos sem a prova do pagamento do imposto.

**Art. 8º.** Em qualquer transmissão será o documento de arrecadação do imposto, ou aquele que reconhecer a imunidade ou isenção, obrigatoriamente transcrito na escritura pública e registro de imóveis.

**Art. 9º.** Os serventuários da justiça estão obrigados a facultar aos encarregados da fiscalização municipal o exame, em cartório, dos livros, autos e papéis que interessem à arrecadação do imposto.

**Art. 10.** Os tabeliães e oficiais do registro de imóveis estão obrigados a comunicar à repartição fazendária competente, todos os atos transladativos de domínio imobiliário ocorridos no mês anterior, inclusive as averbações de contratos de compromisso de venda e compra, identificando-se o objeto da transação, nome das partes e outras informações exigidas, conforme previsto em formulário definido em regulamento.

**Parágrafo Único.** A forma e a data estabelecida para o cumprimento previsto no *Caput* deste artigo será estabelecida em Instrução Normativa, pelo órgão municipal competente, até 60 (sessenta) dias, após sanção e publicação desta lei.

**Art. 11.** Aquele que adquirir bem ou direito cuja transmissão constitua, ou possa constituir, fato gerador de imposto deve apresentar o título à Fazenda Pública Municipal no prazo de até 30 (trinta) dias da data em que foi lavrado o ato de transmissão do bem ou do direito.

### **SEÇÃO III** **BASE DE CÁLCULO**

**Art. 12.** A base de cálculo do imposto é o valor venal do bem ou direito transmitido constante do instrumento de transmissão ou cessão.

§ 1º. Prevalecerá o valor do imóvel apurado para o exercício, com base na legislação municipal, quando o valor referido no *caput* deste artigo for inferior.

§ 2º. Não serão abatidas no valor do bem ou direito quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

**Parágrafo Único.** O valor venal disposto no *Caput* não será necessariamente aquele estabelecido no cadastro, mas o valor correspondente e vigente na praça no ato da transmissão, reservado ao fisco o direito de acatar ou não o declarado pelos envolvidos na transmissão.

**Art. 13.** Em caso de imóvel rural os valores referidos para base de cálculo do Imposto não poderão ser inferiores aos valores estabelecidos pelas tabelas do INCRA (ou outro órgão competente), devidamente atualizado aplicando-se, se for o caso, os índices de correção fixados pelo governo federal, à data do recolhimento do imposto.

**Parágrafo Único.** Para maior transparência e observância do princípio da isonomia, o órgão competente municipal, fica autorizado a estabelecer uma tabela específica para os imóveis rurais, com base nos valores de mercado, nunca inferiores aos estabelecidos pelo governo Federal.

**Art. 14.** Na arrematação e na adjudicação de bens imóveis, a base de cálculo será o valor estabelecido pela avaliação ou preço pago, se este for maior.

**Art. 15.** Nos casos de divisão do patrimônio comum, partilha ou extinção do condomínio, a base de cálculo será o valor da fração ideal superior à meação ou à parte ideal.

**Art. 16.** Nos casos de transações efetuadas sobre imóveis não edificados, e que o recebimento do Imposto Sobre a Transmissão *Inter Vivos* de Bens Imóveis ocorrerem após a referida edificação, o adquirente deverá comprovar que a edificação foi posterior à aquisição do imóvel, com a apresentação do respectivo Alvará de Construção, Habite-se e Carta de Habitação em seu nome.

**Art. 17.** A autoridade fiscal poderá arbitrar a base de cálculo sempre que:

- I. Existir fundada suspeita de que o valor declarado pelo adquirente, como sendo o valor pago, não for devidamente comprovado ou estar em desacordo com o valor de mercado;
- II. Quando se tratar de imóvel destinado a conjunto residencial de cunho social ou destinado a adquirentes de baixa renda;
- III. Quando a transação não envolve pagamento em espécie.

**Parágrafo Único.** Nas hipóteses previstas neste artigo, a base de cálculo será arbitrada, porém, nunca em quantia inferior às registradas no cadastro municipal.

#### **SEÇÃO IV ISENÇÃO**

**Art. 18.** São isentos do Imposto Sobre a Transmissão de Propriedade *Inter Vivos*:

- I.** Parcialmente, na ordem de 50% (cinquenta por cento) do valor do imposto a ser pago quando da lavratura da primeira Escritura Pública, para os imóveis urbanos.
- II.** Totalmente, quando efetuada a transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.
- III.** Totalmente, quando as transmissões forem feitas por intermédio do Sistema Financeiro da Habitação para unidades de projetos de cunho social, desde que o adquirente comprove junto ao Fisco Municipal por documento hábil que não possua outro imóvel.

**Parágrafo Único.** Nos casos do inciso III deste artigo, consideram-se de cunho social as unidades que tenham área coberta de até 40 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), aplicando-se exclusivamente aos casos de primeira aquisição de moradia através do Sistema Financeiro da Habitação.

#### **SEÇÃO V ALÍQUOTA**

**Art. 19.** As alíquotas do imposto são:

- I.** Nas transmissões e cessões por intermédio do Sistema Financeiro da Habitação:
  - a)** 1% (um por cento) sobre o valor efetivamente financiado;
  - b)** 2% (dois por cento) sobre o valor restante para a venda.
- II.** 2% (dois por cento) nas demais transmissões ou cessões.

#### **SEÇÃO VI RECOLHIMENTO**

**Art. 20.** O Imposto Sobre a Transmissão *Inter Vivos* de Bens Imóveis será recolhido ao erário, mediante guia preenchida pela repartição fazendária, devendo ser apresentada obrigatoriamente esta, por ocasião da lavratura do instrumento público de transmissão de propriedade ou direitos reais.

§ 1º. Na concessão de terras devolutas pelo Estado, o pagamento deverá ser efetuado antes da expedição do título.

§ 2º. Nas alienações de bens imóveis por escrituras fora do Município, o imposto deverá ser pago antes do Registro da Escritura nos termos desta Lei.

**Art. 21.** A guia de recolhimento do imposto somente será liberada ao contribuinte quando os demais débitos relativos ao imóvel estiverem devidamente quitados.

**Art. 22.** A guia de recolhimento do imposto vale por até 30 (trinta) dias a contar da data de sua emissão, findo o qual deverá ser revalidado, não sendo permitida sua transferência a terceiro.

**Art. 23.** Mesmo nos casos de isenção ou imunidade, serão expedidas guias com todas as especificações e com a citação do dispositivo legal que as ampare.

**Art. 24.** Na arrematação ou adjudicação, o imposto será pago em até 30 (trinta) dias da realização daqueles atos, antes da assinatura da respectiva carta, mesmo que esta não seja extraída.

**Art. 25.** Nas transmissões decorrentes de termo e de sentença judicial, o imposto será recolhido dentro de até 30 (trinta) dias após a data da assinatura do termo devidamente homologado ou do trânsito em julgado da sentença.

**Art. 26.** Serão emitidos tantos documentos de arrecadação quantos forem os bens e direitos objetos de transmissão.

## **SEÇÃO VII**

### **INFRAÇÕES E PENALIDADES**

**Art. 27.** O adquirente de imóvel ou de direito sobre o mesmo que não apresentar o título à repartição fazendária no prazo legal fica sujeito à multa de 20% (vinte por cento) do valor do imposto.

**Art. 28.** Havendo inobservância do constante dos artigos 10 e 11 será aplicada penalidade de 50 (cinquenta) Unidade Fiscal do Município - UFM por infração, elevada ao dobro na reincidência.

**Art. 29.** A falta de recolhimento do imposto no prazo determinado implica em multa de 20% (vinte por cento) do valor do imposto devido.

**Art. 30.** O não cumprimento do disposto no artigo 9º desta Lei implica em multa de 30 (trinta) Unidade Fiscal do Município - UFM ao serventuário responsável pela lavratura do ato, desde que o imposto tenha sido pago.

**Art. 31.** Aos serventuários da justiça, aos tabeliões e oficiais do registro de imóveis que efetivarem atos transladativos de domínio imobiliário, sem que haja sido comprovado o pagamento do imposto, será aplicada multa de até 200 (duzentas) Unidades Fiscal do Município - UFM, sem prejuízo das demais cominações legais.

**Art. 32.** O contribuinte que apresentar documento com declaração fraudulenta que possa reduzir a base de cálculo do imposto fica sujeito à multa de 100% (cem por cento) sobre o valor do imposto não recolhido.

**Art. 33.** A mesma penalidade prevista no artigo anterior será aplicada a qualquer pessoa que intervenha no negócio jurídico ou que, de qualquer forma, contribua para a inexatidão ou omissão praticadas.

**Art. 34.** Caso as irregularidades constantes dos artigos anteriores sejam constatadas mediante ação fiscal, implicará em multa em dobro daquela prevista para a infração.

**Art. 35.** O crédito tributário não liquidado no prazo legal se sujeitará às disposições do Código Tributário Municipal e aos seguintes acréscimos, sem prejuízo das demais penalidades cabíveis:

- I.** Atualização monetária;
- II.** Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do tributo atualizado;
- III.** Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o tributo atualizado.

**Art. 36.** O débito vencido será encaminhado imediatamente para cobrança, por execução fiscal, na forma do que dispõe o Código Tributário Municipal.

**Parágrafo Único.** Havendo Execução Fiscal, esta gerará comitantemente, custas, honorários e demais despesas, na forma da legislação vigente.

## **DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 37.** Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar por decreto esta Lei, bem como baixar normas e instruções necessárias a sua aplicação.

**Art. 38.** Esta Lei entra em vigor após sua publicação, revogando-se disposições em contrário.

**JAIR MIOTTO JUNIOR**

Prefeito do Município