

LEI 459, DE 30 DE DEZEMBRO DE 1998.

Dispõe sobre o Imposto Sobre a Transmissão “Inter Vivos”, a Qualquer Título, Por Ato Oneroso, de Bens Imóveis.

O Prefeito Municipal de Manaus, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 80, inciso IV, da Lei Orgânica do Município.

Faço saber que o Poder Legislativo decretou e eu sanciono a presente.

LEI:

Do Imposto Sobre a Transmissão “Inter Vivos”, a Qualquer Título, de Bens Imóveis.

CAPÍTULO I Da Incidência

Art. 1º - O Imposto Sobre a Transmissão “Inter Vivos”, a Qualquer Título, Por Ato Oneroso, de Bens Imóveis (ITBI), tem como fato gerador:

- I - a transmissão onerosa, a qualquer título, da propriedade e domínio útil, por natureza ou acessão física;
- II - a transmissão onerosa, a qualquer título, de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantias;
- III - a cessão onerosa de direitos relativos à aquisição dos bens referidos nos incisos anteriores.

Parágrafo único - As transmissões referidas neste artigo são relativas a imóveis situados no território do Município.

Art. 2º - O imposto incide sobre as seguintes operações imobiliárias:

- I - compra e venda pura ou com cláusula especiais;
- II - arrematação, adjudicação e remição;
- III - mandato em causa própria ou com poderes equivalentes e seus subestabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à transmissão e à cessão da propriedade e de direitos reais sobre imóveis;
- IV - permuta e dação em pagamento;
- V - a diferença entre o valor da quota-parte material recebido por um ou mais condôminos, na divisão para extinção de condomínio e o valor de sua quota parte ideal;
- VI - a transferência de direitos sobre construções existentes em terreno alheio, ainda que feita ao proprietário do solo;
- VII - instituição do usufruto;
- VIII - a enfiteuse e a subenfiteuse;
- IX - a acessão física quando houver pagamento de indenização;
- X - a cessão de direitos por ato oneroso relativa as transmissões referidas nos incisos anteriores, especialmente:
 - a) do arrematante ou adjudicante, depois de assinado o auto de arrematação ou de adjudicação;
 - b) ao usufruto, ao usucapião,, à concessão real de uso;
 - c) decorrentes de compromisso de compra e venda de promessa real de uso.
- XI - quaisquer outros atos e contratos onerosos, translativos de propriedade de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, sujeito à transcrição na forma da lei.

CAPÍTULO II Da Não Incidência

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

I - incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

II - decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

III - verse sobre direitos reais de garantia;

IV - na desincorporação dos bens ou dos direitos anteriormente transmitidos ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital, quando reverterem aos primitivos alienantes.

V - trata-se da União, dos Estados e dos Municípios, inclusive autarquias e fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público, de partidos políticos, inclusive suas fundações, e de tempos de qualquer culto, e de instituições de educação e de assistência social sem fins lucrativos, e das entidades sindicais dos trabalhadores.

§ 1º - O disposto nos incisos I, II e IV não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis e seus direitos, a locação de bens ou arrendamento mercantil.

§ 2º - Caracteriza-se atividade preponderante, quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional do adquirente, nos dois (02) anos anteriores e/ou nos dois (02) anos posteriores à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste artigo.

§ 3º - Se o adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de dois (02) anos dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior, levando-se em conta os três (03) anos subseqüentes à data da aquisição.

§ 4º - Verificada a preponderância, tornar-se-á devido o Imposto nos termos da lei valor do bem ou direito naquela data, com os acréscimos legais.

§ 5º - O disposto neste artigo não se aplica à transmissão de bens ou direitos quando incluída na alienação a totalidade do patrimônio da pessoa jurídica.

CAPÍTULO III Da Isenção

Art. 4º - Ficam isentos do Imposto:

I - os promitentes compradores ou mutuários de imóvel edificado adquirido através da SUHAB - Superintendência de Habitação do Amazonas, ou àquele que a suceder.

Parágrafo único - A isenção referida no "caput" deste artigo fica condicionada a observância cumulativa dos seguintes aspectos:

a) o imóvel deverá ser destinado a casa própria do adquirente, desde que não possua outro;

b) o valor não ultrapassar a 29.000 UFIR.

II - os funcionários públicos municipais, quando da aquisição de imóvel para seu uso próprio, desde que não possua nenhum outro, e observado o mesmo valor limite da alínea "b", do item anterior.

CAPÍTULO IV Do Contribuinte e Responsáveis

Art. 5º - Contribuinte do imposto é:

I - o adquirente ou cessionário do bem ou direito;

II - na permuta, cada um dos permutantes.

Art. 6º - Nas transmissões que se efetuarem sem o pagamento do imposto devido, respondem solidariamente por esse pagamento:

I - o transmitente;

II - o cedente;

III - cada um dos permutantes;

IV - os tabeliões, escritões e demais serventário de ofício, relativamente aos atos por elas ou perante eles praticados, em razão do seu ofício, ou pelas omissões de que forem responsáveis.

CAPITULO V Da Base De Cálculo

Art. 7º - A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direito transmitidos ou cedidos no momento da transmissão ou da cessão.

§ 1º - Não será abatida da base de cálculo do imposto qualquer Dívida que onere o imóvel.

§ 2º - Não comporá a base de cálculo do imposto o valor total ou parcial da construção que o adquirente prove já ter executado, diretamente as suas custas, integrando-se em seu patrimônio.

Art. 8º - Nos casos em que o imposto é pago antes da transmissão, a base de cálculo é o valor do bem ou do direito na data em que for efetuado o pagamento.

Art. 9º - A base de cálculo será determinada pela administração tributária, a qual poderá valer-se de um ou mais dos seguintes elementos:

I - planta de valores imobiliários;

II - pesquisa de preço corrente de mercado;

III - a declaração de qualquer das partes envolvidas na operação;

IV - características dos imóveis, tais como: área construída e de terreno, localização, padrão e estrutura de construção, cobertura, alinhamento, situação do lote, situação de unidade construída, estado de conservação, situação da quadra, topografia, pedologia, limitação, forme e acessibilidade e equipamentos urbanos e variáveis técnicas utilizáveis para fins de alienação de imóveis.

§ 1º - A base de cálculo poderá ser o valor declarado pelo sujeito passivo, se aceito pela Administração Tributária, desde que não seja inferior ao fixado na planta de valores.

§ 2º - A base de cálculo determinada pela Administração Tributária não poderia ser inferior ao valor estipulado na planta de valores imobiliários.

§ 3º - A avaliação do imóvel pela Administração Tributária tem validade máxima de 30 (trinta) dias.

Art. 10 - Nas transações subseqüentes, considerar-se-ão como base de cálculo do imposto parte do valor venal indicados, quando superior ao valor da transação:

I - na instituição de fideicomisso e na cessão de direitos de usufruto, 70% (setenta por cento);

II - nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis, 30% (trinta por cento);

III - na concessão de direito real de uso, 40% (quarenta por cento).

Art. 11 - Nas transmissões por acessão física, a base de cálculo será o valor da indenização ou o valor venal da fração ou acréscimo transmitido, se maior.

Art. 12 - Em caso de discordância sobre o valor avaliado, o contribuinte ou responsável poderá solicitar reavaliação do referido valor, fundamentando tecnicamente seu requerimento, no prazo estabelecido em regulamento.

Parágrafo único - A reavaliação será realizada "in loco", por técnicos da Secretaria Municipal de Economia e Finanças - SEMEF, produzindo-se um laudo técnico de avaliação.

CAPÍTULO VI Da Alíquota

Art. 13 - As alíquotas do imposto são as seguintes:

I - transmissões de habitações populares compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação a que se refere a Lei nº 4.330, de 21 de agosto de 1964, e Legislação Complementar:

a) sobre o valor efetivamente financiado; 0,5% (meio por cento), até o limite de 20.000 UFIRs;

b) sobre o valor restante: 2% (dois por cento).

II - nas demais transmissões: 2% (dois por cento).

CAPITULO VII
Do Lançamento

Art. 14 - O lançamento do imposto será efetuado de ofício ou por declaração, na repartição fazendária competente.

Parágrafo único - Na hipótese do imóvel ocupar área pertencente a mais de um Município, o lançamento far-se-á, considerando-se o valor da parte do imóvel localizado no Município de Manaus.

CAPITULO VIII
Do Pagamento

Art. 15 - O pagamento do Imposto será efetuado nos seguintes prazos:

I - até a data da lavratura do instrumento que servir de base à transmissão, quando realizada no Município;

II - no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da lavratura do instrumento referido no inciso I, quando realizada fora do Município;

III - na arrematação, antes de ser expedida a respectiva carta;

IV - no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data do trânsito em julgado da decisão, se o título de transmissão for decorrente de sentença judicial;

V - no prazo de até 15 (quinze) dias, contados da data da assinatura, pelo agente financeiro, do instrumento da hipoteca, quando se tratar de transmissão ou cessão financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

§ 1º - O pagamento será efetuado através de documento próprio, emitido por setor competente da SEMEF, conforme dispuser o regulamento.

§ 2º - O pagamento do imposto em quota única poderá sofrer um desconto de até 10% (dez por cento), conforme disposição regulamentar.

§ 3º - O imposto poderá ser parcelado em até 3 (três) parcelas, conforme regulamento.

§ 4º - A transmissão ou cessão do bem ou direito fica condicionada a quitação do pagamento do imposto.

CAPÍTULO IX
Das Obrigações Acessórias

Art. 16 - Os escrivães e tabeliães deverão, quando da prática de quaisquer atos que importem transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, bem como suas cessões, exigir que os interessados apresentem comprovantes originais do pagamento do imposto e certidão negativa de tributos municipais, os quais serão transcritos em seu inteiro teor no instrumento respectivo.

Parágrafo único - Se a operação for imune ou isenta, deverá ser transcrito no Instrumento público respectivo, dados do Certificado de reconhecimento de imunidade ou isenção, expedida pela repartição fiscal competente, conforme regulamento.

Art. 17 - Os comprovantes do pagamento do imposto e os Certificados de imunidade ou isenção, aludidos no artigo anterior, deverão ser arquivados em ordem cronológica das escrituras ou documento relativo à transmissão.

Art. 18 - Os escrivães e tabeliães ficam obrigados a apresentar à fiscalização da Fazenda Municipal, livros, registros e outros documentos, e fornecer cópias de certidões de atos que foram lavrados, transcritos, averbados ou inscritos, concernentes a imóveis ou a direitos a eles relativos.

Art. 19 - Ficam os escrivães e tabeliães obrigados a fornecer, até o 20º dia do mês subsequente, ao órgão municipal competente, a relação indicativa de todos instrumentos públicos de transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos lavrados, contendo os seguintes dados:

I - número da inscrição e matrícula do imóvel;

II - nome do contribuinte;

III - endereço do imóvel;

IV - data do pagamento e valor do imposto, ou o número do Certificado de Reconhecimento de imunidade ou isenção, com sua respectiva data de emissão;

V - data de lavratura do instrumento;

VI - número da folha e do respectivo livro;

VII - número da certidão negativa de débito expedida pela Fazenda Municipal.

Art. 20 - Os escrivães, tabeliães e demais serventuários de ofício, quando da lavratura das cartas de arrematação, adjudicação, remição e certidão declaratória de usucapião, bem como nos instrumentos públicos de transmissão de imóveis e de direitos a ele relativos, deverão fazer constar às transcrições do documento comprobatório de pagamento do ITBI e da certidão negativa de débito para com a Fazenda Municipal.

Art. 21 - O contribuinte fica obrigado a apresentar ao órgão fazendário, declaração relativa dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, na forma e prazo regulamentares.

Art. 22 - O transmitente ou cedente fica obrigado a apresentar ao fisco municipal, declaração que contenha informações concernentes ao valor da operação, bem como dados relativos ao comissionamento pago pela intermediação ou corretagem, na forma e prazo regulamentares.

Parágrafo único - As disposições deste artigo, aplicam-se a cada um dos permutantes.

CAPÍTULO X Das Infrações e Penalidades

Art. 23 - A inobservância dos prazos estabelecidos no art. 12 desta lei, sujeitará o infrator à multa de mora de 20% (vinte por cento).

Art. 24 - Quando apurado através de ação fiscal, o ITBI será acrescido da multa por infração de:

I - 100% (cem por cento) do valor ou diferença do imposto devido, quando não recolhido no prazo legal.

II - 50% (cinquenta por cento) do valor ou diferença do imposto devido, aos que deixarem de recolher o tributo municipal, utilizando-se de omissão ou inexatidão na declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto.

III - 150% (cento e cinquenta por cento) do valor do imposto devido, às transmissões realizadas sem o pagamento do tributo, sob a alegação de isenção, imunidade ou não-incidência, sem apresentação de documento expedido pela repartição fiscal competente da Secretaria Municipal de Economia e Finanças - SEMEF, que certifique a situação a que se configurar à operação.

IV - 300% (trezentos por cento) do valor do Imposto devido, às transmissões realizadas sem o pagamento do imposto, com verificação de dolo, fraude ou simulação.

§ 1º - A constatação da infração prevista no inciso IV deste artigo, implicará no encaminhamento obrigatório do fato à justiça, para o devido enquadramento de crime contra a ordem tributária, prevista em Lei Federal, sob pena de crime de responsabilidade da autoria administrativa.

§ 2º - As penalidades previstas neste artigo são aplicáveis, cumulativamente, ao contribuinte e ao tabelião ou escrivão.

§ 3º - O lançamento do imposto deverá ser feito em nome do contribuinte ou responsável, a critério da autoridade fiscal competente.

Art. 25 - O descumprimento das obrigações acessórias sujeitará o infrator às seguintes penalidades:

I - 30 (trinta) UFIR, pela falta de arquivamento de Guia de Recolhimento do Imposto, ou Certificado de Imunidade ou Isenção, aplicável a cada operação.

II - 150 (cento e cinquenta) UFIR, pela transcrição de bens imóveis ou direitos a eles relativos, sem certificado de imunidade ou isenção que comprove a situação fiscal pertinente.

III - 150 (cento e cinquenta) UFIR, pela inobservância da disposição do art. 20 desta lei.

IV - 300 (trezentas) UFIR, pela não apresentação de declaração disposta no art. 19 desta lei.

V - 300 (trezentas) UFIR, pela não apresentação da declaração disposta no art. 21 desta Lei.

VI - 200 (duzentas) UFIR, por declaração que contenha omissão ou inexatidão de elementos que possam influir no cálculo do imposto.

VII - 400 (quatrocentas) UFIR, pela não entrega da Declaração disposta no art. 17 desta Lei, aplicável a cada declaração.

VIII - 150 (cento e cinquenta) UFIR, pelo preenchimento irregular da Declaração disposta no art. 19 desta Lei, aplicável a cada declaração.

Art. 26 - Aplicar-se-á multa de 500 (quinhentas) UFIR, aos escrivães ou tabeliães que não apresentarem aos agentes fiscais, livros, registros e demais documentos que interessarem à arrecadação e fiscalização do Imposto.

Art. 27 - As penalidades previstas nesta Lei serão aplicadas cumulativamente, quando couber, e em dobro, nos casos de reincidência.

Parágrafo único - Será verificada a reincidência quando do cometimento da mesma infração, no prazo de um ano da falta anterior, apurada por procedimento administrativo fiscal.

Art. 28 - O Poder Executivo regulamentará essa lei no prazo de 60 (sessenta) dias após a data de sua publicação.

Art. 29 - Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 30 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Manaus, 30 de dezembro de 1998.

Alfredo Pereira do Nascimento
Prefeito Municipal de Manaus