



## PARECER E REDAÇÃO FINAL AO PROJETO DE LEI Nº 93/2023

De iniciativa do Chefe do Executivo Municipal, o projeto epigrafado “ Dispõe sobre o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por ato oneroso "Inter Vivos" – ITBI, integrante do Sistema Tributário do Município de Ipatinga.”

Submetido à deliberação do Plenário, foi o projeto aprovado nas discussões e votações regimentais, sem emendas.

Assim sendo, opinamos por se dar à proposição a seguinte redação final, que está de acordo com o aprovado.

### PROJETO DE LEI N.º 93/2023.

“Dispõe sobre o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por ato oneroso "Inter Vivos" – ITBI, integrante do Sistema Tributário do Município de Ipatinga.”

A CÂMARA MUNICIPAL DE IPATINGA aprovou:

#### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por ato oneroso "Inter-Vivos" – ITBI, integrante do Sistema Tributário do Município, conforme disposto no Código Tributário do Município, passa a reger-se por esta Lei.

#### CAPÍTULO II DA INCIDÊNCIA

Art. 2º O imposto sobre transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição, tem sua incidência sobre:

I – transmissão "inter vivos", a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, situados no território deste Município, conforme definidos na lei civil;

II – transmissão onerosa, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis situados no território deste Município, exceto os direitos reais de garantia;

III – cessão onerosa de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II deste artigo;

IV – compra e venda;

V – dação em pagamento;



VI – permuta de bens imóveis e direitos a eles relativos;

VII – arrematação, adjudicação e remição;

VIII – instituição de uso e usufruto;

IX – instituição do direito de superfície;

X – reposição ou torna que ocorram na divisão do patrimônio comum ou partilha, em dissolução de sociedade conjugal ou de união estável, alteração do regime de bens ou dissolução de condomínio, associação, sociedade empresarial ou civil, quando qualquer dos cônjuges, companheiros, herdeiros, condôminos, associados ou quotistas receber montante que exceda a meação, quinhão, quota ou fração ideal a que fazem jus;

XI – quaisquer outros atos onerosos translativos de imóveis, por natureza ou por acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, sujeitos à transcrição na forma da lei.

### CAPÍTULO III DAS HIPÓTESES DA NÃO INCIDÊNCIA E ISENÇÃO

#### Seção I Da Não Incidência

Art. 3º O imposto de que trata esta Lei não incide sobre:

I – a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, até o limite do capital social a ser integralizado;

II – a transmissão de bens ou direitos decorrente 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 ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

III – a transmissão aos mesmos alienantes, dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I, em decorrência da sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos.

IV – a transmissão de bem imóvel quando retornar ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, retrocessão ou pacto de melhor comprador;

V – os compromissos ou promessas de compra e venda ou compromissos ou promessas de permuta de imóveis ou a cessão de direitos deles decorrentes;

VI – a constituição e a resolução da propriedade fiduciária de coisa imóvel, prevista na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 1º O disposto no caput não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda, locação ou arrendamento mercantil de propriedade imobiliária, ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.

§ 2º 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 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste artigo.





§ 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 parágrafo anterior levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 4º Verificada a preponderância referida neste artigo, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito na respectiva data, conforme definido em regulamento.

§ 5º O disposto neste artigo não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

§ 6º Para fins de apuração da preponderância nos termos §§ 2º e 3º deste artigo, a pessoa jurídica deverá, na forma do regulamento, demonstrar ao Fisco Municipal que não tem como atividade preponderante a venda, locação ou arrendamento de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição.

§ 7º Quando a atividade preponderante estiver evidenciada no instrumento constitutivo da pessoa jurídica adquirente, o imposto será exigido no ato da aquisição, sem prejuízo do direito à restituição que vier a ser legitimado com aplicação do disposto nos §§ 2º e 3º, conforme definido em regulamento.

§ 8º Na hipótese de resolução da propriedade fiduciária de que trata o inciso VI do caput deste artigo, a não incidência dar-se-á somente quando a consolidação da propriedade plena ocorrer em nome do devedor-fiduciante, em virtude do adimplemento da dívida garantida por alienação fiduciária.

## Seção II Das Isenções

Art. 4º Ficam isentas do imposto:

I – a aquisição de bens imóveis, quando vinculada a programas habitacionais de promoção social ou de desenvolvimento comunitário de âmbito federal, estadual ou municipal, destinados a pessoas de baixa renda, para utilização própria, com a participação de entidades ou órgãos do Poder Público;

II – as operações imobiliárias decorrentes de projetos de regularização fundiária e urbanística de baixa renda, quando coordenados por órgãos do poder público federal, estadual ou municipal, na primeira aquisição;

III – aquelas já previstas antes da data da publicação desta Lei.

Art. 5º O reconhecimento da não incidência, isenção ou imunidade será apurado em processo administrativo, mediante requerimento do interessado ao Fisco Municipal, para decisão e expedição de certidão específica, conforme definido em regulamento.

Parágrafo único. O reconhecimento previsto no caput não gera direito adquirido, tornando-se devido o imposto, com os devidos acréscimos legais, se apurado que o contribuinte prestou declaração ou informação falsa ou agiu com dolo, fraude ou simulação, na forma da legislação tributária.



Art. 6º São contribuintes do imposto:

I – o adquirente ou cessionário dos bens ou direitos cedidos ou transmitidos;

II – cada um dos permutantes, na permuta, em relação ao bem imóvel ou direito adquirido;

III – os superficiários, quanto ao direito de superfície, na sua instituição; o proprietário, na sua extinção; e os cessionários, na sua cessão.

Art. 7º Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto:

I – o transmitente;

II – o cedente;

III – os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício.

#### CAPÍTULO V

#### DA BASE DE CÁLCULO, LANÇAMENTO E ALÍQUOTA DO IMPOSTO

Art. 8º A base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, assim considerado o valor pelo qual seria negociado à vista, em condições normais do mercado imobiliário.

§ 1º Para fins de lançamento do imposto, o valor venal de referência do imóvel será declarado pelo contribuinte, em formulário próprio, nas condições e prazos estabelecidos em regulamento.

§ 2º O valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor de mercado, em face do princípio da boa-fé objetiva, e somente pode ser afastado pelo Fisco Municipal mediante a regular instauração de processo administrativo próprio, observado o disposto no art. 148 da Lei Federal n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966.

§ 3º Comprovada divergência entre o valor declarado pelo contribuinte e o valor real da transação imobiliária, o Fisco Municipal poderá, após instauração do processo administrativo, arbitrar o valor do imposto e efetuar o lançamento de ofício conforme valor arbitrado, assegurado ao contribuinte o contraditório e a ampla defesa.

§ 4º O Fisco Municipal deverá notificar o contribuinte do respectivo lançamento e dos parâmetros e elementos que embasaram a forma de cálculo utilizada para apuração do valor do imposto, observadas as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, conforme dispuser regulamento.

§ 5º Não serão deduzidos do valor do bem ou direito transmitidos eventuais dívidas que possam onerar o imóvel ou quaisquer custos adicionais à sua regularização.

§ 6º Nas cessões de direitos à aquisição, o valor ainda não recolhido pelo contribuinte será deduzido da base de cálculo do imposto.

§ 7º Nos casos de arrematação em leilão ou hasta pública, o valor venal será aquele pelo qual o bem ou direito foi arrematado, exceto quando for apurado outro valor





mediante procedimento administrativo de arbitramento da base de cálculo, conforme disposto nesta Lei.

§ 8º No caso de aquisição do terreno, ou sua fração ideal, com edificação em construção ou construída, a base de cálculo do imposto será o valor venal do terreno acrescido do valor da edificação existente até o momento em que o adquirente comprovar que assumiu o ônus da construção, por conta própria ou de terceiros, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – documentos fiscais ou registros contábeis de compra de serviços e de materiais de construção;

II – contrato de prestação de serviços de construção civil, celebrado entre o adquirente e o incorporador ou construtor, com firma reconhecida datada ou outro instrumento que ratifique a ocorrência temporal;

III – contrato particular de promessa de compra e venda do terreno ou de sua fração ideal, com firma reconhecida datada ou outro instrumento que ratifique a ocorrência temporal;

IV – outros documentos que, a critério do Fisco Municipal, possam comprovar que o adquirente assumiu o ônus da construção.

§ 9º Na hipótese do § 8º, o Fisco Municipal poderá realizar visita in loco ou utilizar de imagens aéreas obtidas pelas ferramentas disponíveis, capturadas a menos de 90 dias, para comprovar se há edificação ou se o terreno está vago.

§ 10. Em caso de divergência da apuração da base de cálculo do imposto, prevalecerá o valor declarado pelo contribuinte quando for superior ao valor do imposto arbitrado pelo Fisco Municipal, conforme apuração de que trata este artigo.

Art. 9º Para o arbitramento da base de cálculo do imposto pelo Fisco Municipal, para fins do disposto nos §§ 3º e 4º do art. 8º desta Lei, poderão ser considerados, entre outros elementos ou indícios:

I – os valores constantes em tabelas de preços, tabelas oficiais emitidas por entidades ligadas à construção civil, publicações oficiais, publicações periódicas e ainda as divulgadas na internet, por empresas do setor imobiliário;

II – valores apurados com base em transações ocorridas nas regiões mais próximas ao imóvel, cujo valor é objeto do arbitramento, e com características semelhantes.

Parágrafo único. Na apuração do valor do bem imóvel transmitido ou do seu respectivo direito, considera-se o valor das benfeitorias e construções nele incorporadas até a data da transmissão.

Art. 10. O contribuinte deverá prestar ao Fisco Municipal todas as informações, esclarecimentos ou apresentar documentos necessários à fiscalização, conforme dispõe o Código Tributário do Município.

Art. 11. Sem prejuízo do disposto no § 3º do art. 8º, o lançamento será efetuado e revisto de ofício pelo Fisco Municipal, ainda, nos seguintes casos:

I – quando se comprove falsidade, erro, omissão ou inexatidão quanto a qualquer elemento consignado na declaração do contribuinte;



II – quando o contribuinte, embora tenha prestado declaração, deixe de atender, no prazo e na forma da legislação tributária, a pedido de esclarecimento formulado pela autoridade fiscal, se recuse a prestá-lo ou não o preste satisfatoriamente, a juízo daquela autoridade;

III – quando a transação for registrada no cartório de registro de imóveis após 12 meses do recolhimento do imposto.

Art. 12. Nos casos de lançamento de ofício, o imposto ou sua diferença serão exigidos com os acréscimos legais devidos, em razão de infrações eventualmente praticadas, quando for constatada, a qualquer tempo, pela fiscalização, conforme legislação tributária vigente.

Art. 13. O valor do imposto será calculado aplicando-se à base de cálculo a alíquota de 2% (dois por cento).

## CAPÍTULO VI DO PAGAMENTO DO IMPOSTO

### Seção I Dos Prazos e Forma de Pagamento

Art. 14. O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por ato oneroso "Inter-Vivos" – ITBI, será recolhido pelo contribuinte, observados os seguintes prazos:

I – até a data da formalização ou lavratura do instrumento relativo à transmissão ou cessão, quando realizada no Município;

II – em até trinta dias contados da data da formalização ou lavratura do instrumento relativo à transmissão ou cessão, quando realizada fora do Município;

III – em até trinta dias, contados da data do trânsito em julgado da sentença, nas transmissões em virtude de sentença judicial;

Parágrafo único. Na arrematação, adjudicação ou remição o imposto será pago dentro de trinta dias dos atos, antes da assinatura da respectiva carta, mesmo que não seja extraída.

Art. 15. O pagamento será efetuado, à vista ou parcelado, mediante documento próprio de arrecadação, nas redes credenciadas pela administração pública municipal, na forma definida em regulamento.

§ 1º O parcelamento do ITBI não se aplica à aquisição de imóveis com utilização de Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS ou por meio de financiamento imobiliário.

§ 2º O requerimento para o parcelamento poderá ser formalizado por meio de processo administrativo pelo contribuinte ou por seu representante legal, mediante assinatura do Termo de Confissão de Dívida, na forma do regulamento, ou realizado no momento do envio da declaração.

§ 3º Os notários, oficiais de registro de imóveis ou seus prepostos verificarão a exatidão dos elementos de identificação do contribuinte e do imóvel transacionado no documento de arrecadação, nos atos em que intervierem, sob pena de responsabilidade solidária, observadas a legislação federal e demais normas aplicáveis.





Art. 16. O Fisco Municipal poderá incluir o possuidor ou o titular do domínio útil do imóvel no cadastro imobiliário para fins de apuração de eventual responsabilidade pelo pagamento do ITBI, na forma definida em regulamento.

Art. 17. Nas transmissões em que figurem como adquirentes ou cessionários pessoas imunes ou isentas, ou em casos de não incidência, a comprovação do pagamento do imposto será substituída por declaração expedida pela autoridade fiscal, conforme dispuser o regulamento.

Art. 18. O Fisco Municipal poderá, a seu critério, realizar a emissão de formulários e documento de arrecadação de ITBI por meio eletrônico ou similar, conforme dispuser o regulamento.

Parágrafo único. O formulário eletrônico próprio de declaração de ITBI poderá conter as declarações de imunidade, isenção e não incidência e será arquivado na respectiva serventia.

Art. 19. O recolhimento do imposto após o vencimento, nos termos da legislação tributária vigente, sujeita-se à incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, contados da data do vencimento e à atualização monetária do seu valor, sem prejuízo da aplicação de multa moratória.

Seção II  
Da Restituição

Art. 20. O imposto recolhido será restituído, no todo ou em parte, de acordo com o disposto no Código Tributário Municipal, mediante requerimento do contribuinte, cabendo à autoridade fazendária proceder à análise e deliberação dos requerimentos de restituição, nos termos da legislação vigente.

§ 1º Os requerimentos de restituição sobre valor recolhido indevidamente ou a maior, cujo valor for superior a 50 UFPIs (cinquenta Unidade Fiscal Padrão da Prefeitura de Ipatinga), quando reconhecido pela autoridade fazendária, será encaminhado de ofício para análise pelas Juntas de Julgamento Administrativo, conforme legislação vigente.

§ 2º Os valores a serem restituídos serão atualizados monetariamente, no período compreendido entre a data do recolhimento e o mês em que ocorrer a restituição, na forma do regulamento.

Seção III  
Da Fiscalização

Art. 21. O Fisco Municipal poderá obter elementos que permitam verificar com exatidão as declarações apresentadas pelos contribuintes e responsáveis, observadas as disposições contidas no Código Tributário do Município.

Art. 22. No exercício de suas funções, cumpre aos escrivães, tabeliães, oficiais de registro de imóveis e de títulos e documentos, bem como a outros serventuários da justiça fazer rigorosa fiscalização do pagamento do imposto devido por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício, nos termos da Lei Federal n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, da Lei Federal n.º 7.433, de 18 de dezembro de 1985, e da Lei Federal n.º 8.935, de 18 de novembro de 1994.



Art. 23. Os notários, oficiais e demais serventuários de ofício, quando da prática de quaisquer atos que importem transmissão ou cessão de bens imóveis ou de direitos reais a eles relativos, exceto os de garantia, deverão exigir que os interessados apresentem os documentos e certidões expressamente determinadas nas legislações federais e demais normas aplicáveis, em especial:

I – documento de arrecadação municipal relativo ao recolhimento do ITBI ou do reconhecimento administrativo da não incidência, da imunidade ou da isenção;

II – certidão emitida pelo Fisco Municipal sobre a inexistência de débitos tributários referentes ao imóvel transacionado.

§ 1º As informações relativas a todos os atos e termos lavrados, registrados, inscritos ou averbados, referentes à transmissão de imóveis ou de direitos a eles relativos deverão ser informadas ao Fisco Municipal, conforme determinado pela legislação federal e demais normas regentes.

§ 2º Será encaminhada mensalmente ao Fisco Municipal a relação das transmissões registradas sem o recolhimento do ITBI, inclusive aquelas com base nas exceções definidas nesta Lei e demais dispositivos aplicáveis, sob pena da responsabilidade prevista no art. 134 da Lei Federal n.º 5.172, de 1966, e no Código Tributário do Município.

Art. 24. As notificações de que trata esta Lei poderão se dar por ciência em processo administrativo por meio eletrônico ou outro meio que assegure a ciência do contribuinte.

Art. 25. Apurada qualquer infração à legislação relativa ao ITBI, será efetuado lançamento complementar e lavrado auto de infração, quando for o caso.

Parágrafo único. Caso o contribuinte ou autuado reconheça a procedência do auto de infração, efetuando o pagamento das importâncias exigidas, dentro do prazo para apresentação de impugnação ou no curso do prazo para interposição de recurso, o valor das multas poderá ser reduzido, em cada caso, conforme legislação vigente.

Art. 26. Os procedimentos tributários relativos ao imposto de que trata esta lei serão disciplinados em regulamento.

Art. 27. Aplicam-se ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por ato oneroso "Inter-Vivos" – ITBI, naquilo que couber, os princípios, normas e demais disposições do Código Tributário Municipal, especialmente aqueles concernentes à administração tributária, e demais legislações correlatas.

Art. 28. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal n.º 1.056, de 08 de fevereiro de 1989, e o Decreto n.º 8.181, de 8 de outubro de 2015.

Art. 29. Esta Lei entrará em vigor após decorridos 90 (noventa) dias da data de sua publicação.

Plenário Elísio Felipe Reyder, 11 de maio de 2023.






**CÂMARA MUNICIPAL DE IPATINGA**  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
Assessoria Técnica

**COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO**

  
Nivaldo Antonio da Silva  
PRESIDENTE

Ney Robson Ribeiro – Prof. Ney  
VICE-PRESIDENTE

  
Wellington Gomes Ramos  
RELATOR