



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha

Estado do Espírito Santo

LEI Nº 543/88

INSTITUI O IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL DA PALHA, DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Art. 1º - O Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos tem como fato gerador:

I - A transmissão a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física. Como definidos na Lei Civil;

II - A transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia e as servidões, ressalvada quanto ao usufruto a hipótese do inciso. VI do Art. 6º;

III - Sobre a cessão de direitos relativos à aquisição referidos nos incisos I e II.

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

I - A sucessão legítima ou testamentária, inclusive a sucessão provisória, nos termos da Lei Civil, bem como a instituição e substituição de fideicomisso;

II - A doação;

III - A compra e venda, pura ou condicional;

IV - A doação em pagamento;

V - A permuta, inclusive nos casos em que a co-propriedade se tenha estabelecido pelo mesmo título aquisitivo ou em bens contíguos;

VI - A aquisição por usucapião;

VII - Os mandatos em causa própria, ou com poderes equivalentes, para a transmissão de imóveis e respectivos sub-estabelecimentos;

VIII - A arrematação, a adjudicação e a remissão;



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha

Estado do Espírito Santo

CAPÍTULO II

DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 6º - O imposto não incide sobre:

I - A transmissão dos bens e direitos referidos no artigo 1º ao patrimônio:

- a - da união, dos Estados e dos Municípios, inclusive autarquias, quando destinados aos seus serviços próprios e inerentes aos seus objetivos;
- b - de partidos políticos e templos de qualquer culto;
- c - de instituições de educação ou de assistência social, observados os requisitos legais;

II - A incorporação dos bens e direitos referidos neste Regulamento ao patrimônio de pessoas jurídicas em pagamento do capital subscrito, ressalvado o disposto no artigo 8º;

III - A desincorporação dos bens e direitos transmitidos na forma do inciso anterior, quando reverterem aos primitivos alienantes;

IV - A transmissão decorrente da incorporação ou fusão de uma por ou tra ou com outra pessoa jurídica, em cujo patrimônio se incluam os bens e direitos referidos neste regulamento.

V - A transmissão do domínio direto e da nua-propriedade;

VI - A extinção do usufruto, quando o nu-proprietário for instituidor;

VII - A cessão prevista no inciso III do artigo 1º, quando o cedente for qualquer das entidades referidas no inciso I deste artigo.

Art. 7º - O disposto na alínea "c", do inciso I, do artigo anterior, não se aplica quando as entidades nela referidas:

- a - distribuírem a seus dirigentes ou associados qualquer parcela de seu patrimônio ou de rendas, a título de lucro ou participação no seu resultado;
- b - não aplicarem, integralmente, no País, os seus recursos na manutenção e no desenvolvimento de seus objetivos sociais;

 



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha

Estado do Espírito Santo

IX - A cessão do direitos do arrematante ou do adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

X - O valor dos bens imóveis que, na divisão do patrimônio comum ou na partilha, forem atribuídos a um dos cônjuges divorciados, ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro, acima da respectiva meação ou quinhão;

XI - A cessão de direitos decorrentes de compromisso de venda;

XII - A cessão de benfeitorias e construções em terreno comprometido à venda, ou alheio, exceto a indenização de benfeitorias pelo proprietário do solo;

XIII - A cessão do direito à sucessão aberta;

XIV - A instituição de usufruto, convencional ou testamentário, sobre bens imóveis;

XV - A transmissão de domínio útil, por ato entre vivos;

XVI - Todos os demais atos translativos de imóveis, por natureza ou acessão física e constitutivos de direitos reais sobre imóveis.

Art. 3º - Nas transmissões decorrentes de sucessão legítima ou testamentária, ocorrem tantos fatos geradores distintos quanto sejam os herdeiros ou legatários.

Art. 4º - O imposto é devido quando os bens transmitidos, ou sobre os quais versarem os direitos cedidos, se situarem no território do Estado, ainda que a mutação decorra de contrato celebrado ou de sucessão aberta no estrangeiro.

Art. 5º - Consideram-se bens imóveis para efeitos do imposto.

I - O solo, com sua superfície, os seus acessórios e adjacências naturais, compreendendo as árvores e os frutos pendentes, o espaço aéreo e subsolo;

II - Tudo quanto o homem incorporar permanentemente ao solo, como a semente lançada à terra, os edifícios e as construções, de modo que não possa retirar sem destruição, fratura ou dano.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha

Estado do Espírito Santo

CAPÍTULO II

DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 6º - O imposto não incide sobre:

I - A transmissão dos bens e direitos referidos no artigo 1º ao patrimon*ô*nio:

- a - da união, dos Estados e dos Municípios, inclusive autarquias, quando destinados aos seus serviços próprios e inerentes aos seus objetivos;
- b - de partidos políticos e templos de qualquer culto;
- c - de instituições de educação ou de assistência social, observados os requisitos legais;

II - A incorporação dos bens e direitos referidos neste Regulamento ao patrimônio de pessoas jurídicas em pagamento do capital subscrito, ressalvado o disposto no artigo 8º;

III - A desincorporação dos bens e direitos transmitidos na forma do inciso anterior, quando reverterem aos primitivos alienantes;

IV - A transmissão decorrente da incorporação ou fusão de uma por ou tra ou com outra pessoa jurídica, em cujo patrimônio se incluem os bens e direitos referidos neste regulamento.

V - A transmissão do domínio direto e da nua-propriedade;

VI - A extinção do usufruto, quando o nu-proprietário for instituidor;

VII - A cessão prevista no inciso III do artigo 1º, quando o cedente for qualquer das entidades referidas no inciso I deste artigo.

Art. 7º - O disposto na alínea "c", do inciso I, do artigo anterior, não se aplica quando as entidades nela referidas:

- a - distribuírem a seus dirigentes ou associados qualquer parcela de seu patrimônio ou de rendas, a título de lucro ou participação no seu resultado;
- b - não aplicarem, integralmente, no País, os seus recursos na manutenção e no desenvolvimento de seus objetivos sociais;

 



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha

Estado do Espírito Santo

c - não mantiverem escrituração de suas receitas e despesas, em livros revestidos das formalidades capazes de comprovar sua exatidão.

Art. 8º - O disposto no inciso II, do artigo 6º não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tiver como atividade preponderante a venda ou a locação da propriedade imobiliária ou a cessão de direitos à sua aquisição.

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

§ 2º - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância levando-se em conta os 03 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 3º - Verificada a preponderância referida neste artigo, tomar-se-á devido o imposto nos termos da Lei vigente à data da aquisição, sobre o valor dos bens ou direitos nesta data.

§ 4º - 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.

Art. 9º - Para o processamento da avaliação, deverá o transmitente, ou pessoa que a represente legalmente, preencher o anverso da Guia de Transmissão no modelo anexo a este Regulamento.

§ 1º - O número de vias e a destinação da guia de transmissão, serão fixados no próprio documento;

§ 2º - A autoridade fiscal preencherá o verso procedendo à avaliação do imóvel a ser transmitido.

§ 3º - A guia de transmissão de que trata este artigo e o documento de arrecadação do imposto respectivo serão transcritos no instrumento público;



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha

Estado do Espírito Santo

- § 4º - O valor estabelecido na forma deste artigo prevalecerá pelo prazo de 90 (noventa) dias, findo o qual, sem que ocorra o pagamento do imposto, deverá ser feita nova avaliação.
- § 5º - A avaliação deverá ser procedida no prazo de 5 (cinco) dias, contados da data da apresentação da Guia de Transmissão, à Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha, sob pena de responsabilidade do chefe da repartição ou do funcionário incumbido da avaliação.
- § 6º - Tratando-se de compra e venda ou compra com cessão de direitos reais sobre imóveis, com financiamento de agente financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), ou, ainda, pela Carteira de Habitação da Caixa Econômica Federal do Espírito Santo, ou Instituto de Previdência e Assistência Jerônimo Monteiro (IPAJM), ou Caixa Beneficente dos Empregados do Banco do Brasil, a tributação será calculada sobre a maior dos seguintes valores:
- a - da avaliação elaborada pela entidade financiadora;
 - b - da compra e venda ou compra e venda com cessão de direitos reais.
- § 7º - Em se tratando de compra e venda com transferência ou sub-rogação de dívida junto à entidade financiadora, a tributação será calculada sobre a maior dos três seguintes valores:
- a - da avaliação elaborada pela entidade financiadora;
 - b - da compra e venda com sub-rogação ou transferência da dívida;
 - c - da compra e venda anterior corrigida monetariamente com base na Obrigação do Tesouro Nacional (OTN) vigente.
- § 8º - No casos dos parágrafos 6º e 7º, ficará a cargo da entidade financiadora o preenchimento do anverso da Guia de Transmissão.
- § 9º - Com base na informação prestada no parágrafo anterior, a repartição fazendária processará a guia de transmissão, cobrando o imposto.
- § 10 - Tratando-se de Cooperativa Habitacional orientada pelo Instituto de orientação às Cooperativas Habitacionais, no prazo de 30



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha

Estado do Espírito Santo

PARÁGRAFO ÚNICO - Nos demais casos será empregada a Guia de Transmissão pre vista no "caput" do artigo anterior.

Art. 11 - Não concordando o contribuinte com a 1ª avaliação, poderá recorrer ao chefe do Departamento de Fiscalização para nova avaliação.

§ 1º - O recurso de que trata este artigo deverá conter as razões em que se fundamenta e ser precedido do pagamento de nova taxa de avaliação.

§ 2º - O chefe do Departamento de Fiscalização poderá determinar que o mesmo ou outra autoridade fiscal proceda a nova avaliação, homologando-a ou alterando-a, segundo seu convencimento pessoal do caso.

Art. 12 - Não havendo acordo entre a Prefeitura e o contribuinte, o valor será determinado por avaliação judicial de iniciativa do interessado.

CAPÍTULO III

DA BASE DE CÁLCULO

Art. 13 - Nos casos abaixo especificados, a base de cálculo é:

I - na transmissão por sucessão legítima ou testamentária, o valor venal dos bens ou direitos, no momento da avaliação do inventário ou do arrolamento;

II - na arrematação ou leilão e na adjudicação de bens penhorados, o valor da avaliação judicial para a primeira ou única praça, ou o preço pago se for maior;

III - na transmissão do domínio útil, o valor venal do imóvel aforado;

IV - na instituição e na extinção do usufruto, o valor venal do imóvel usufruído;

V - nas transmissões mediante instrumento particular do Sistema Financeiro de Habitação, a base de cálculo será sempre a Obrigação do Tesouro Nacional, vigente à época da apresentação do instrumento.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha

Estado do Espírito Santo

(trinta) dias, após o fechamento do programa, a entidade financiadora remeterá à repartição fazendária da jurisdição do imóvel relação das unidades habitacionais construídas, discriminando:

- a - nome da cooperativa habitacional;
- b - localização das unidades habitacionais;
- c - custo total do fechamento do programa;
- d - tipo da unidade habitacional;
- e - custo unitário das unidades habitacionais por tipo ou padrão.

§ 11 - Com base na relação prevista no parágrafo anterior, a repartição fazendária processará a Guia de Transmissão preenchida pela entidade financiadora, cobrando o imposto devido, que será calculado sobre o valor do fechamento do programa.

§ 12 - O disposto nos parágrafos 10 e 11 são aplicáveis aos conjuntos residenciais do Espírito Santo - COHAB - ES.

§ 13 - No caso de adjudicação ou arrematação de imóveis vendidos em hásta pública, ou, ainda, pelo recebimento em recompra ou dação em pagamento, pela entidade financiadora, por inadimplência contratual, de imóveis financiados pelas entidades mencionadas nos parágrafos 6º e 12, o imposto será devido sobre o valor da alienação, conforme guia preenchida e assinada pela entidade financiadora.

§ 14 - Quando se tratar de revenda, com ou sem financiamento, de unidades recebidas em dação ou recompra, ou, ainda adjudicadas pela entidade financiadora, a incidência do imposto será aplicada na forma disposta pelo parágrafo 6º deste artigo.

§ 15 - Tratando-se da legitimação de terrenos devolutos do Estado, a tributação será calculada sobre os valores fixados no inciso I, do art. 12, da Lei 3.412, de 03 de junho de 1981, do Estado do Espírito Santo, bem como os fixados na tabela elaborada pelo Decreto nº 2.245-E, de 06 de novembro de 1981, do Estado do Espírito Santo.

Art. 10 - Para atendimento do disposto nos parágrafos 6º a 14 do artigo anterior, será utilizada a Guia de Transferência Especial, conforme modelo anexo aos presente Regulamento.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha

Estado do Espírito Santo

CAPÍTULO IV

DAS ALÍQUOTAS

Art. 14 - As alíquotas do imposto são:

I - nas transmissões compreendidas no sistema financeiro de habitação a que se refere a Lei Estadual nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e legislação complementar:

a - sobre o valor efetivamente financiado: 0,5% (meio por cento);

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

II - Nas demais transmissões a título oneroso: 2% (dois por cento);

III - em quaisquer transmissões: 4% (quatro por cento).

CAPÍTULO V

DO RESPONSÁVEL PELO IMPOSTO

Art. 15 - É contribuinte do imposto:

I - em geral, o adquirente dos bens ou direitos transmitidos;

II - no caso do item III do artigo 1º, o cedente;

III - na permuta, cada um dos permutantes.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando ocorrer transmissão, gratuita ou onerosa, com instituição de usufruto, o imposto será pago:

1 - relativo à aquisição: pelo adquirente;

2 - relativo ao usufruto:

a - pelo transmitente, se este reservar para si o usufruto ou o instituir em favor de terceiro;

b - pelo nu-proprietário, no momento da extinção do usufruto, exceto no caso da isenção prevista no inciso VI do artigo 6º.

Art. 16 - Sem prejuízo do pagamento do imposto devido na transmissão, a anuência será tributada:



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha

Estado do Espírito Santo

I - à alíquota de 2% (dois por cento), se onerosa;

II - à alíquota de 4% (quatro por cento), se gratuita.

PARÁGRAFO ÚNICO - o pagamento do imposto relativo à anuência é de responsabilidade do anuente.

CAPÍTULO VI

DO PAGAMENTO DO IMPOSTO

Art. 17 - o pagamento do imposto será efetuado:

I - na compra e venda e atos equivalentes, observadas as disposições da Lei Civil no que forem aplicáveis, antes de ser lavrada a respectiva escritura;

II - nas transmissões por título particular, mediante sua indispensável apresentação à repartição fazendária da jurisdição do imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias de sua ocorrência.

III - nas execuções, pelo arrematante ou adjudicatário, antes de ser expedida a respectiva carta;

IV - nas vendas feitas com pacto comissório ou de melhor comprador, antes de ser lavrada a escritura;

V - nas transmissões efetuadas por meio de procuração em causa própria e no substabelecimento, antes de ser lavrado o respectivo instrumento;

VI - na usucapião, no prazo de 10 (dez) dias da data em que passar em julgado a sentença declaratória;

VII - nas cessões de direitos, no prazo de 10 (dez) dias, se efetuadas por instrumento particular, e antes das respectivas escrituras, quando for instrumento público;

VIII - na lavratura do instrumento público efetivado fora do Estado, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da lavratura do instrumento.

Art. 18 - O recolhimento do imposto se fará na Tesouraria da Prefeitura após ouvida a autoridade fiscal quanto à base de cálculo.

Art. 19 - O comprovante do pagamento do imposto será válido pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua emissão.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha

Estado do Espírito Santo

§ 1º - Esgotado o prazo previsto neste artigo, o imóvel ficará sujeito a nova avaliação.

§ 2º - O imposto anteriormente pago será deduzido do imposto resultante de nova avaliação.

§ 3º - O aproveitamento do imposto a que se refere o parágrafo anterior será efetuado mediante a revalidação pela Secretaria de Finanças do respectivo documento de arrecadação.

Art. 20 - O imposto regularmente pago só será restituído, quando:

I - não se completar o ato ou contrato sobre o qual houver sido pago o imposto;

II - for declarada, por decisão judicial, passada em julgado, a nulidade do ato ou contrato sobre que tiver sido pago o imposto;

III - for posteriormente reconhecida a não-incidência ou direito a isenção;

IV - erro de fato, como definido no Código Civil.

PARÁGRAFO ÚNICO - na retrovenda e na compra e venda clausulada com pacto de melhor comprador, não é devido o imposto na volta dos bens do domínio do alienante, mas não se restitui o imposto pago.

Art. 21 - O instrumento de compra e venda de terreno ou parte ideal deste, bem como o de cessão dos respectivos direitos cumulado como o de construção, por empreitada de labor e materiais, deve ser exibido à Secretaria de Finanças da jurisdição em que se encontrar o imóvel antes de iniciada a obra tratada.

PARÁGRAFO ÚNICO - na falta da formalidade prevista neste artigo, a base para cálculo do imposto incluirá o valor venal da construção no estado em que se encontrar no momento do pagamento do tributo.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 22 - A fiscalização do imposto compete a todas as autoridades e funcionários fiscais, às autoridades judiciárias, aos serventuários da justiça e membros do Ministério Público, na conformidade desta Lei e do Código de Processo Civil e da Organização Judiciária do Estado.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha

Estado do Espírito Santo

- Art. 23 - Sem a transcrição literal do conhecimento do pagamento do imposto e da certidão negativa, não poderão:
- I - os escrivães e tabeliães de notas lavrar escrituras de transmissão de imóveis e de direitos a tais bens relativos;
 - II- Os escrivães do judiciário extrair carta de arrematação, adjudicação ou remissão, nem certidão ou carta de sentença declaratória de usucapião;
- Art. 24 - Quando os imóveis doados com a cláusula de reversão do doador por morte do donatário forem descritos no inventário deste, não poderá o juiz ordenar a baixa da inscrição nem entregar os bens ao doador, sem que este prove haver pago o imposto.
- Art. 25 - Não se expedirão alvarás autorizando a sub-rogação de bens de qualquer natureza, sem que o representante da Prefeitura Municipal seja ouvido sobre a avaliação dos bens e o imposto a ser cobrado.
- Art. 26 - Os serventuários da justiça facilitarão aos funcionários fiscais, em cartório, o exame dos livros, autos e papéis que interessarem à arrecadação e fiscalização do imposto.
- Art. 27 - Os juizes não poderão assinar cartas de arrematação, adjudicação ou remissão, sem que das mesmas conste a transcrição de conhecimento do pagamento do imposto e da certidão negativa de débito para com a Fazenda Estadual.
- Art. 28 - A autoridade fiscal poderá estabelecer, periodicamente, pauta de valores básicos para efeito de cálculo do imposto, ou adotar medidas para esse fim.
- PARÁGRAFO ÚNICO - Na elaboração da pauta mencionada neste artigo, serão considerados os valores mínimos fixados pelo INCRA, se o imóvel for rural, ou pela Prefeitura Municipal onde se situam os bens e ainda os valores médios das últimas transmissões realizadas na região.

CAPÍTULO VIII

DAS PENALIDADES

- Art. 29 - As infrações às disposições deste Título serão punidas com multas.
- I - De 5% (cinco por cento) sobre o valor do imóvel ou do direito transmiti



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha

Estado do Espírito Santo

do ou sobre a diferença de valor por ventura existente:

- a - em qualquer falta, total ou parcial, de pagamento do imposto devido;
- b - quando ocultada a existência de frutos pendentes e outros bens tributáveis, transmitidos juntamente com a propriedade, que sejam valorizáveis economicamente;
- c - quando for sonegado o imposto relativo aos bens ou direitos provenientes dos inventários, arrolamentos e partilhas.

II - de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel ou direito, transmitido, quando o imposto for pago espontaneamente, fora do prazo legal, nas transmissões "inter vivos";

Art. 30 - Ficam sujeitos ao recolhimento do imposto acaso devido e à multa de 3% (três) da UPFM.

I - a autoridade fiscal que expedir comprovante do recolhimento do imposto ou visar o respectivo documento de arrecadação, sem que este esteja devidamente preenchido;

II - Os escrivães de notas e de registro de imóveis que infringirem as disposições dos artigos 23 e 26;

III - os que não cumprirem as obrigações impostas pelo artigo 25;

IV - os que cometerem infrações decorrentes do não cumprimento de obrigações acessórias, para as quais haja penalidade específica.

§ 1º - O imposto devido, para efeito de aplicação das penas previstas neste artigo, será calculado com base no valor venal do imóvel ou do direito transmitido na época da ocorrência do fato gerador.

§ 2º - Quando, no ato translativo, for atribuído preço inferior ao da transação, a multa prevista no inciso I deste artigo será aplicada também ao transmitente.

Art. 31 - Nos inventários, considera-se sonegação, para os efeitos de pagamento do imposto e multa devidos, a infração que como tal for declarada por decisão judicial.

§ 1º - A sonegação só poderá ser arguida depois de encerrada a descrição dos bens com declaração de não existirem outros a inventariar.



Prefeitura Municipal de São Gabriel da Palha

Estado do Espírito Santo

§ 2º - A multa será lançada pela autoridade fiscal e recairá sobre o condenado pela sonegação.

Art. 32 - O inventariante herdeiro ou legatário que, tendo entrado na posse dos bens reservados para sobre-partilha, ou daqueles que se descobrirem depois da partilha, não requer a sua sobre-partilha no prazo de 60 (sessenta) dias, fica sujeito à multa prevista no inciso I do artigo 29, desta Lei, salvo se dentro desse prazo, prestar caução para pagamento do imposto.

Art. 33 - Esta Lei entrará em vigor a 31 de dezembro de 1988, revogadas as disposições em contrário.

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Gabriel da Palha, em 26 de dezembro de 1988.


FIRMINO DE MARTIN

Prefeito Municipal

Registrada e publicada nesta Secretaria Municipal de Administração, na data supra.


JOÃO FRANCISCO ALLOCHIO

Secretário Municipal de Administração