



Município de Espírito Santo

LEI Nº 501/88

DE 01 /12/88

Institui o IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS e direitos a eles relativos.

tado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, para saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei.

#### CAPÍTULO I DA INCIDÊNCIA

Artigo 1º - O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e 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 acesso 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.

Artigo 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 doação em pagamento;
- IV - a dação em pagamento;

Município de São Leopoldo

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

VI - a aquisição por usucapião;

VII - a aquisição em causa própria, ou com poderes e

IX - a cessão do direito do arrematamento ou do adjudicatório, 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 superstite 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 compromissado 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 quantos sejam os herdeiros ou legatários.



Art. 4º - O imposto é devido quando os bens transmitidos, ou so  
bre os quais versarem os direitos cedidos, se situ  
rem no território do Estado, ainda que a mutuação pa  
trimonial decorra de contrato celebrado ou de suces  
são aberta no estrangeiro.

os frutos pendentes, o espaço aéreo e subsolo,

II - tudo quanto o homem incorporar permanentemente ao  
solo, como a semente lançada à terra, os edifí  
cios e as construções, de modo que não possa reti  
rar sem destruição, fratura ou dano.

## CAPÍTULO II DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 6º - O imposto não incide sobre:

- I - a transmissão dos bens e direitos referidos no ar  
tigo 1º ao patrimônio:
- a) da União, dos estados e dos municípios, inclu  
sive autarquias, quando destinados aos seus  
serviços próprios e inerentes aos seus objeti  
vos;
  - 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 nes  
te Regulamento ao patrimônio de pessoas jurídi  
cas, em pagamento do capital subscrito, ressalva  
do o disposto no artigo 8º;
- III - a desincorporação dos bens e direitos transmiti  
dos na forma do inciso anterior, quando reverte  
em benefício dos beneficiários;
- IV - a transmissão dos bens e direitos referidos no

são de uma por outra ou com outra pessoa jurídica , em cujo patrimônio se incluíam os bens e direitos referidos neste Regulamento.

V - a transmissão do domínio direito e da nua-propriedade;

o cedente for qualquer das entidades referidas no inciso I deste artigo.

Artigo 7º - O disposto na alínea "C", do inciso I, do artigo anterior, não se aplica quanto às entidades nela referidas.

- a) distribuírem a seus dirigentes ou associados 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;
- c) não mantiverem escrituração de suas receitas e despesas, em livros revestidos das formalidades capazes de comprovar sua exatidão.

Artigo 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 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, decorreram de transações mencionadas 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 preponde

rância levando-se em conta os 3 (três) primeiros a  
nos seguintes á data da aquisição.

§ 3º - Verificada a preponderância referida neste artigo  
tornar-se-á o imposto nos termos da lei vigente à  
data da aquisição sobre o valor dos bens ou direi

com a totalidade do patrimônio da pessoa jurídica a  
alienante.

Artigo 9º - Para o processamento da avaliação, deverá o transmitente  
ou pessoa que a represente legalmente, preencher o anvers  
so da Guia de Transmissão, no modelo anexo a este Regulam  
ento.

§ 1º - O número de vias e a destinação da Guia de Transm  
issão serão os 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.

§ 4º - O valor estabelecido na forma deste artigo preva  
lecerá pelo prazo de 90 (noventa) dias, findo o  
qual, sem que ocorra o pagamento do imposto, dever  
rá 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 Boa Esperança, sob pena  
de responsabilidade do chefe da repartição ou do  
funcionário incumbido da avaliação.

§ 6º - Tratando-se de compra e venda ou compra com ces  
são de direitos reais sobre imóveis, com financiam  
ento de agente financeiro integrante do Sistema  
Financeiro da Habitação (SFH), ou, ainda, pela  
Carteira de Habitação da Caixa Econômica Federal  
ou do Fidejussão, ou instituição de Previdência Social

Assistência Jerônimo Monteiro (IPAJM) ou Caixa Beneficente dos Empregados do Banco do Brasil, a tributação será calculada sobre o maior dos seguintes valores:

a) da avaliação elaborada pela entidade financeira-

§ 7º - Em se tratando de compra e venda com transferência ou sub-rogação de dívidas 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 a 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 caso 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 (trinta) dias, após o fechamento do programa, a entidade financiadora remeterá à repartição fazendária da jurisdição do imóvel relação das unidades habitacionais construídas discriminado:

a) nome da cooperativa habitacional;

b) localização das unidades habitacionais;

c) custo total do fechamento do programa;

d) tipo de unidade habitacional;

e) número de unidades habitacionais construídas e tipo de unidade.

§ II - 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.

§ 13 - No caso de adjudicação ou alienação de imóveis vendidos em hasta 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, adjudicados ou arrematados 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.

Artigo 10 - Para atendimento do disposto nos parágrafos 6º e 14 do artigo anterior, será utilizada a "Guia de Transmissão Especial", conforme modelo anexo ao presente Regulamento.

Parágrafo Único - Nos demais casos, será empregada a Guia de Transmissão prevista no "caput" do artigo anterior.

Artigo 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 ser apresentado

es em que se fundamenta a ser precedido do pagamento de nova taxa de avaliação.

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

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

### CAPITULO III DA BASE DE CÁLCULO

Artigo 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 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.

### CAPÍTULO IV DAS ALÍQUOTAS

Artigo 14 - As alíquotas do imposto são:

- I - nas transmissões compreendidos 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 outras transmissões:4% (quatro) por cento.

## CAPITULO V DO RESPONSÁVEL PELO IMPOSTO

Artigo 15 - É contribuinte do imposto:

- I - em geral, o adquirente dos bens ou direitos transmitidos;
- II - no caso do ítem III do artigo 1º, o cedente;
- III - na permuta, cada um dos permutantes.

Parágrafo Único - Quando ocorrer transmissão, gratuita ou onerosa com instituição de usufrutos, o imposto será pago:

- I - relativo à aquisição: pelo adquirente;
- II - 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.

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

- 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

Artigo 17 - O pagamento do imposto será efetuado:

- I - na compra e venda e ato 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 - no 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 efetivo fora do Estado, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da lavratura do instrumento.

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

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

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

§ 2º - O imposto anteriormente pago será deduzido do imposto a que se refere o parágrafo anterior.

cretaria de Finanças, do respectivo documento de arrecadação.

Artigo 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 mão-de-obra, 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 ao domínio do alienante, mas se restitui o imposto pago.

Artigo 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 Secretária 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

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

Artigo 23 - Sem a transcrição literal do conhecimento do pagamento do imposto e da certidão negativa, não poderão:

- I - os escrivões e tabeliões de notas lavrar escrituras de transmissão de imóveis e de direitos e tais bens relativos;
- II - os escrivões do judiciário extrair carta de arrematação, adjudicação ou remissão, nem certidão ou carta de sentença declaratória de usucapião;
- III - os oficiais de registro de imóveis transcrever escrituras públicas, nem quaisquer outros atos translativos do domínio, com cartas de arrematação, adjudicação ou remissão de imóveis e certidões ou cartas de sentença declaratórias de usucapião.

Artigo 24 - Quando os imóveis doados com a cláusula de reversão ao 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.

Artigo 25 - Não se expedirão alvará autorizando a subrogação de bens de qualquer natureza, sem que o representante da Prefeitura Municipal seja ouvido sobre a avaliação dos bens e imposto a ser cobrado.

Artigo 26 - Os serventuários da Justiça facilitarão aos funcionários Fiscais, em cartório, o exame dos livros, autos e papéis que interessem à arrecadação e fiscalização do imposto.

Artigo 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.

Artigo 28 - A autoridade Fiscal poderá estabelecer, periodicamente, pauta de valores básicos para efeito de cálculo do imposto, ou adotar outras medidas para esse mesmo 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 e ainda os valores médios das últimas transmissões realizadas na região.

#### DAS PENALIDADES

Artigo 29 - As infrações às disposições deste Título serão punidas como multas.

- I - de 5% (cinco) por cento sobre o valor do imóvel ou do direito transmitido ou sobre a diferença de valor porventura 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 direitos, transmitido, quando o imposto for pago espontaneamente, fora de prazo legal, nas transmissões "inter vivos".

Artigo 30 - Ficam sujeitos ao recolhimento do imposto acaso devido e a multa de 3 (três) Unidades Referência do Município:

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

II - os escrivões 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.

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

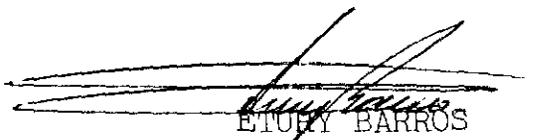
§ 1º - A sonegação só poderá ser argüida depois de encerrada a descrição dos bens com declaração de mão existirem outros a inventariar.

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

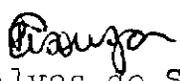
Artigo 32 - O inventariante herdeiro ou legatário que tendo entrado na posse dos bens reservados para sobre partilha, ou daqueles que se descobrirem depois da partilha, não requer a sua sobrepartilha no prazo de 60 (sessenta) dias fica sujeito à multa prevista no inciso I do artigo 29 desta Lei salvo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

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

~~SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO~~  
~~CAMARA SE~~  
GABINETE DO PREFEITO, 01 de dezembro de 1988

  
ETURY BARROS  
PREFEITO MUNICIPAL

Reg. e Publicada na data supra

  
Luzia Alves de Souza  
Secretária Municipal de Administração