



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Lei Complementar nº 037, de 19 de dezembro de 2001

*Dispõe sobre a nova redação dada ao
CAPÍTULO III – IMPOSTO SOBRE A
TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS E DE
DIREITOS A ELES RELATIVOS, da Lei 027, de
29 de dezembro de 1989 (Código Tributário do
Município), em sua integridade.*

ROBERTO HASHIOKA SOLER, PREFEITO DE NOVA ANDRADINA, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e o Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. Ficam revogados os artigos 79, 80 e 81 do Capítulo III – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e Direito a eles Relativos, da Lei 027, de 29.12.1989, e modificadas as redações dos artigos 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 e 78, seus parágrafos, incisos, alíneas e seções do mesmo Capítulo III, cujas redações passam a vigor da seguinte forma:

CAPÍTULO III

IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS POR ATO ONEROSO “INTER VIVOS”

SEÇÃO I

DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA

Art. 60. O Imposto sobre transmissão de bens imóveis por ato oneroso “Inter Vivos”, tem como fato gerador:

- I. a transmissão onerosa a qualquer título, de propriedade ou de domínio útil de bens imóveis de natureza ou por acessão física, conforme definido no Código Civil;



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Lei Compl nº 037/2001. Pag 02

II. a transmissão onerosa, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III. a cessão onerosa de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.

Art. 61. O imposto é devido quando o imóvel transmitido ou sobre que versarem os direitos transmitidos ou cedidos, esteja situado em território do Município, mesmo que a mutação patrimonial decorra de contrato fora dele.

Parágrafo único O imposto de transmissão cobrado por transferência de imóveis que se estenda além dos limites do Município, será proporcionalmente dividido entre os Municípios sobre os quais se situa o imóvel em razão da extensão da área situada em cada um deles.

Art. 62. A incidência do Imposto alcança as seguintes mutações patrimoniais:

I. a compra e venda de bens imóveis ou ato equivalente e a cessão de direitos deles decorrentes;

II. a incorporação de bens imóveis ou direitos reais, exceto os de garantia, ao patrimônio de pessoa jurídica cuja atividade preponderante seja a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil ou, ainda, aquisição de direitos relativos a imóveis;

III. transferência onerosa de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, assim como das ações que os assegura;

IV. compra e venda de benfeitorias excetuadas as indenizações daquelas feitas pelo proprietário ao locatário;

V. arrematação, adjudicação e remissão, em hasta pública, de bens imóveis;

VI. tornas ou reposições que ocorram:

a) nas partilhas efetuadas em virtude de dissolução da sociedade conjugal ou morte quando o cônjuge ou herdeiros receber, dos imóveis situados no Município, quota-parte cujo valor maior do que o da parcela que lhe caberia na totalidade desses imóveis;

b) nas divisões para extinção de condomínio de imóvel, quando for recebido por qualquer condômino quota-parte material cujo valor seja maior do que sua quota-parte ideal;

VII. a instituição e a substituição fideicomissária por ato entre vivos;

VIII. a sub-rogação de bens inalienáveis;



[Handwritten signature]



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Lei Compl. nº 037/2001. Pag 03

IX. a instituição de usufruto, convencional ou testamentário, sobre bens imóveis;

X. a transferência de direito sobre construção existente em terreno alheio, ainda que feita ao proprietário do solo;

XI. permuta de bens imóveis ou de direitos a eles relativos;

XII. aquisições onerosas de terras devolutas;

XIII. a transmissão de propriedade de bens imóveis, sem prejuízo do disposto nos incisos anteriores, em consequência de:

a). dação em pagamento;

a) sentença declaratória de usucapião;

b) mandato em causa própria e seus substabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda, inclusive as cessões de direitos deles decorrentes;

XIV. quaisquer outros atos onerosos translativos da propriedade de imóveis e direitos a eles relativos, situados no território do Município e sujeitos à transcrição, na forma da lei;

Parágrafo único Será devido novo Imposto:

I. quando o vendedor exercer o direito de prelação;

II. no pacto de melhor comprador;

III. na retrocessão;

IV. no retrato da retrovenda.

SEÇÃO II

DAS IMUNIDADES E DA NÃO-INCIDÊNCIA

Art. 63. O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis, mediante ato oneroso "inter vivos", ou direito a eles relativos, quando:

I. constar como adquirente a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios bem como as autarquias e as fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público;

II. o adquirente for partido político, inclusive suas fundações, templos de qualquer culto, entidades sindicais de trabalhadores, instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, atendidos os requisitos deste capítulo;



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Lei Compl. nº 037/2001. Pag 04

- III. transfere para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;
- IV. decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;
- V. efetuada aos mesmos alienantes, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que forem conferidos;
- VI. decorrentes de extinção de usufruto, exceto quando de sua renúncia ou extinção;
- VII. decorrente de reserva de usufruto;

Parágrafo único Não incide ainda sobre a construção, ou parte dela, realizada pelo promitente comprador mas sobre o valor do que tiver sido construído antes da promessa de venda, observado o § 4º, do art. 69.

Art. 64. O disposto no Artigo Anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos, a locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil ou, ainda, a aquisição de direitos relativos a imóveis.

§ 1º. Considera caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo, quando mais de 50% da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos dois anos anteriores e nos dois subsequentes à aquisição, decorrerem de transações mencionadas neste artigo;

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

§ 3º. 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 nesta data;

§ 4º. O disposto neste artigo não se aplica à transmissão onerosa de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a totalidade do patrimônio da pessoa alienante.

Art. 65. As instituições de Educação e Assistência Social para gozarem da imunidade, deverão observar os seguintes requisitos:

- I. não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de rendas, a título de lucro ou participação, no seu resultado;



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Lei Compl. nº 037/2001. Pag 05

- II. aplicarem integralmente, no País, seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos objetivos institucionais;
- III. assegurem a destinação de seu patrimônio a outra instituição idêntica, ao poder Público, no caso de encerramento de suas atividades;
- IV. manterem escrituração contábil de suas respectivas receitas e despesas em livro revestido de formalidades, capaz de assegurar sua perfeita exatidão.

SEÇÃO III

DAS ISENÇÕES

Art. 66. São isentos do Imposto:

- I. a aquisição de moradia realizada por ex-combatente que tenha efetivamente participado de operações bélicas durante a 2ª Guerra Mundial, nos termos da Lei Federal nº 5.315, de 12 de setembro de 1967, por sua viúva, por sua companheira e por seus dependentes, quando o valor venal do imóvel não ultrapasse o limite de 100 (cem) salários mínimos mediante atendimento dos seguintes requisitos:
 - a) prova de condição de ex-combatente quando a aquisição for realizada pelo mesmo ou prova de ser viúva, companheira ou de dependente quando a aquisição se realizar por um desses interessados;
 - b) declaração do interessado que não possui outro imóvel de moradia;
 - c) avaliação fiscal do imóvel.
- II. as aquisições efetuadas por colonos de terras públicas, de imóvel rural destinadas à exploração agropecuária de até 15 (quinze) hectares;
- III. as transferências de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

SEÇÃO IV

DAS ALÍQUOTAS

Art. 67. As alíquotas do Imposto são as seguintes:

- I. as transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação:
 - a) sobre o valor efetivamente financiado – **0,5 % (meio por cento)**
 - b) sobre o que exceder do valor do financiamento – **2% (dois por cento)**



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Lei Compl. nº 037/2001. Pag 06

II. nas alienações efetuadas pelo Poder Público, de bens imóveis urbanos destinados ao assentamento de população de baixa renda, através de programas pré-estabelecidos pelo Poder Público em loteamento de caráter social na mesma forma – **0,5 (meio por cento)**

III. nas demais transmissões, cessões e alienações – **2% (dois por cento)**

SEÇÃO V

DO CONTRIBUINTE E DO RESPONSÁVEL

Art. 68. O contribuinte do Imposto é:

- I. o adquirente ou cessionário dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos;
- II. nas permutas, cada um dos permutantes.

Parágrafo único Nas transmissões ou cessões que se efetuarem sem o recolhimento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis por esse pagamento o transmitente e o cedente, os tabeliões, escrivães e demais serventuários de ofício.

SEÇÃO VI

DA BASE DE CÁLCULO

Art. 69. A base de cálculo do Imposto é o valor dos bens, direitos transmitidos ou pactuados nos negócios jurídicos, ou valor venal atribuído aos imóveis pelo órgão competente da Municipalidade, que serão atualizadas por Decreto do Executivo anualmente. Entre as duas situações supra, prevalecerá o maior valor apurado.

§ 1º. A atribuição do valor do imóvel, para efeitos fiscais, far-se-á no ato da apresentação da guia de recolhimento ou prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas.

§ 2º. O contribuinte que não concordar com o valor previamente fixado poderá apresentar reclamação contra a avaliação fiscal dentro o prazo de 30 (trinta) dias, ao órgão competente. Cabendo dessa decisão no mesmo prazo, recurso para o ente superior.

§ 3º. Nos casos abaixo especificados a base de cálculo será:

- I. na arrematação ou leilão, o preço pago;



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Lei Compl. nº 037/2001. Pag 07

- II. na transmissão por sentença declaratória de usucapião, o valor estabelecido pela avaliação judicial;
- III. nas doações em pagamento o valor avaliado dos bens imóveis;
- IV. nas permutas, o valor avaliado de cada imóvel ou direito permutado;
- V. na transmissão do domínio útil, o valor avaliado do imóvel;
- VI. na instituição do usufruto, um quinto do valor avaliado da propriedade;
- VII. nas cessões de direito, desistência ou renúncia de herança o valor avaliado do imóvel;
- VIII. em qualquer outra transmissão onerosa ou cessão de imóvel ou direito real, não especificada nos incisos anteriores, o valor avaliado dos bens ou direitos transmitidos;
- IX. nos contratos de compromissos de compra e venda quitado, o valor avaliado do imóvel.
- X. na renúncia ou extinção de usufruto reservado, um quinto do valor avaliado do imóvel.

§ 4º. Nos compromissos de compra e venda, a base de cálculo será o valor do imóvel ao tempo de alienação.

§ 5º. Nas promessas ou compromisso de compra e venda é facultado efetuar-se o pagamento do imposto a qualquer tempo desde que dentro do prazo fixado para pagamento do preço do imóvel. Optando-se pela antecipação, tomar-se-á por base a data em que for efetuada a antecipação, ficando o contribuinte exonerado do pagamento do imposto sobre o acréscimo do valor, verificado no momento da escritura definitiva.

§ 6º. Na sucessão de promitente-vendedor, o imposto será calculado sobre o saldo credor da promessa de compra e venda do imóvel no momento da abertura da sucessão daquele.

§ 7º. Na avaliação serão considerados, dentre outros, os seguintes elementos, quanto ao imóvel:

- I. Zoneamento urbano ou rural;
- II. Características da região;
- III. Características do terreno ou da área rural;
- IV. Características das benfeitorias e construções existentes;
- V. Valores aferidos no mercado imobiliário;
- VI. Outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Lei Compl. nº 037/2001. Pag 08

VII. Valores atribuídos pelos próprios interessados, em processos administrativos ou judiciários;

SEÇÃO VII

DO PAGAMENTO DO IMPOSTO

Art. 70. Nas transmissões ou cessões, por ato "inter-vivos", o contribuinte ou procurador habilitado, escrivão de notas ou tabelião, antes da lavratura da escritura ou instrumento, expedirão uma guia com a descrição completa do imóvel; suas características, localização, área de terreno, tipo de construção, benfeitorias e outros elementos que possibilitem a fixação de seu valor, e requerimento solicitando Certidão Negativa do imóvel.

Parágrafo único O pagamento será efetuado através de documento próprio, expedido pela Municipalidade.

Art. 71. O imposto será pago:

- I. até a data da lavratura do instrumento que servir de base à transmissão, quando realizado no Estado;
- II. no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da lavratura do instrumento referido no inciso I, quando realizada fora do Estado;
- III. no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do trânsito em julgado da decisão, se a transmissão se der por sentença judicial.

SEÇÃO VIII

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 72. Os escrivães, os tabeliães de notas, os oficiais de registro de imóveis e de títulos e documentos e quaisquer outros serventuários da justiça não poderão praticar quaisquer atos que importem em transmissão de bens imóveis ou de direitos e eles relativos, bem como suas cessões, sem que os interessados apresentem comprovante original do pagamento do Imposto, o qual será transcrito sucintamente no instrumento respectivo.

Art. 73. Os serventuários referidos no artigo anterior ficam obrigados a facilitar a fiscalização do Município no exame, em cartório, dos livros, registro e outros documentos quando solicitadas certidões de atos que lhe forem lavrados, transcritos, averbados ou inscritos, e concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos.



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Lei Compl. nº 037/2001. Pag 09

SEÇÃO IX

DAS PENALIDADES

Art. 74. Ficam sujeitos a multas de:

- I. 100% (cem por cento) do Imposto devido os que deixarem de mencionar os frutos pendentes e outros bens transmitidos juntamente com a propriedade;
- II. 50% (cinquenta por cento) do Imposto devido aqueles que não o recolherem nos prazos previstos no Art. 220.
- III. multa de 50% (cinquenta por cento) do imposto nos demais casos.

Art. 75. A falta ou inexatidão de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do Imposto, com evidente intuito de sonegação, fraude com conluio, sujeitará o contribuinte e os que com ele concorrerem, a multa de três vezes o valor do Imposto sonegado.

Parágrafo único As multas constantes nos artigos 74 e 75, serão reduzidas em 50% (cinquenta por cento) de seu valor, quando, no prazo de trinta dias, da intimação, o sujeito passivo da obrigação tributária liquidar o débito fiscal.

SEÇÃO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 76. Nas transações em que figurem como adquirente ou cessionário, pessoas imunes, isentas, ou, em casos de não incidência, a comprovação do não pagamento do imposto, será substituída por documento expedido pela autoridade fiscal competente.

Art. 77. Na aquisição de terreno ou fração ideal de terreno, bem como a cessão dos respectivos direitos, cumulados com contratos de construção por empreitada, administração ou preço de custo, deverá ser comprovada a preexistência do referido contrato, sob pena de ser exigido o imposto sobre o imóvel, incluída a construção e/ou benfeitorias, no estado em que se encontrar por ocasião do ato translativo da propriedade.

Art. 78. Aplicam-se no que couber, os princípios, normas e demais disposições do Código Tributário Municipal relativo à Administração Tributária.



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Lei Compl.nº 037/2001. Pag 10

Art. 2º. Esta Lei Complementar entrará em vigor da nada de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário.

Nova Andradina MS, 19 de dezembro de 2001.

Roberto Hashioka Soler
PREFEITO

PUBLICADO
No: <i>gemal deário ms</i>
<i>edição 2189</i>
Data: <i>24 / 12 / 01</i>

