



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO ALTO  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LEI Nº 92/89

DE 02 DE FEVEREIRO DE 1989

Institui o Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos.

O PREFEITO DA CIDADE SÃO SEBASTIÃO DO ALTO

Faço saber que a Câmara Municipal de S. S. DO ALTO decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º. Fica instituído, nos precisos termos do inciso II, do artigo 156, combinado com o parágrafo 6º, do artigo 34, dos Atos das Disposições Constitucionais Transitórias, da Constituição Federal, o Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos.

Art. 2º. O imposto tem como fato gerador:

- I - a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis por natureza ou acessão física, como definidos na lei civil;
- II - a transmissão, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis; e
- III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO ALTO  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2.

Art. 2º . Compreendem-se na definição do fato gerador as seguintes mutações patrimoniais, envolvendo bens imóveis ou direitos a eles relativos, decorrentes de qualquer fato ou ato inter vivos de natureza onerosa:

- I - compra e venda e retrovenda;
- II - promessa de compra e venda e de cessão;
- III - dação em pagamento;
- IV - permuta;
- V - enfiteuse e subenfiteuse
- VI - usufruto, uso e habitação;
- VII - mandato em causa própria ou com poderes para a transmissão de bem ou direito e seu substabelecimento;
- VIII - atribuição de bem ou direito em excesso ao cônjuge meeiro ou herdeiro, na partilha em sucessão a causa de morte ou em virtude de dissolução de sociedade conjugal, mesmo a título de indenização ou pagamento de despesas;
- IX - arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça, bem como as respectivas cessões de direitos;
- X - transferência de bem ou direito ao patrimônio de pessoa jurídica para pagamento de capital, na parte do valor do imóvel não utilizada na realização do capital;
- XI - transferência de bem ou direito do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;



XII - tornas ou reposições que ocorram:

- a) nas partilhas efetuadas em virtude de falecimento, separação judicial ou divórcio, quando o cônjuge receber, dos imóveis situados no Município, quota-parte cujo valor seja maior do que o valor de sua meação, na totalidade desses imóveis;
- b) nas partilhas efetuadas em virtude de falecimento, quando o herdeiro receber, dos imóveis situados no Município, quota-parte cujo valor seja maior do que o valor de seu quinhão, na totalidade desses imóveis;
- c) nas divisões, para extinção de condomínio de imóvel, quando for recebida, por qualquer condômino, quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal;

XIII - transferência de direito sobre construção em terreno alheio, ainda que feita ao proprietário do solo;

XIV - cessão dos direitos de herança ou legado;

XV - cessão dos direitos de opção de venda, desde que o optante tenha direito à diferença de preço e não simplesmente à comissão; e

XVI - instituição, translação e extinção de qualquer direito real sobre imóvel, exceto os direitos reais de garantia e as servidões prediais.

Parágrafo único. Constitui transmissão tributável a rescisão ou o distrato de cessão de promessa de compra e venda ou de promessa de cessão.



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

- I - efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito; e
- II - decorrente de incorporação, fusão, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

§ 1º. O imposto não incide sobre a transmissão aos mesmos alienantes, dos bens e direitos adquiridos na forma do inciso I, deste artigo, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio de pessoa jurídica a que foram conferidos.

§ 2º. O disposto no inciso I, deste artigo, aplica-se somente à parte do valor do imóvel utilizada na realização do capital.

Art. 4º. O disposto no artigo anterior não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha, como única e preponderante, atividade de compra, venda ou locação de bens e direitos ou de arrendamento mercantil.

§ 1º. Considera-se caracterizada a atividade preponderante 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.

§ 2º. Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes delas, apurar-se-á a preponderância, referida no parágrafo anterior, levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.





§ 3º Verificada a preponderância, tornar-se-á devido o imposto, nos termos desta lei, sobre o valor do bem ou direito na data da aquisição, atualizado monetariamente até o primeiro dia útil do exercício seguinte àquele em que se tornou possível apurar a preponderância, na forma do parágrafo anterior, incidindo sobre o montante os acréscimos moratórios.

Art. 5º. Estão isentas do imposto:

- I - a aquisição do domínio direto;
- II - a aquisição, por Estado estrangeiro, de imóvel exclusivamente destinado a uso de sua missão diplomática ou consular;
- III - a aquisição decorrente de investidura determinada por pessoas jurídicas de direito público;
- IV - a transmissão de bens ao cônjuge, em virtude da comunicação decorrente do regime de bens do casamento;
- V - a transmissão em que o alienante seja o Município;
- VI - a indenização de benfeitorias necessárias pelo proprietário ao locatário;
- VII - a aquisição de imóvel para residência própria, por uma única vez, quando feita por ex-combatente da Segunda Guerra Mundial, assim considerados os que participaram das operações bélicas, como integrantes do Exército, da Aeronáutica, da Marinha de Guerra e da Marinha Mercante do Brasil; e
- VIII - a aquisição de bem ou direito resultante de declaração de utilidade pública ou de necessidade social, para fins de desapropriação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO ALTO  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

6.

Art. 6º . Será suspenso o pagamento do imposto relativo à aquisição de imóvel ou de direito real sobre imóvel, destinado à instalação de:

- I - sociedades desportivas cuja finalidade principal consista em proporcionar meios de desenvolvimento da cultura física de seus associados;
- II - confederações e federações de sociedades referidas no inciso anterior;
- III - estabelecimentos de ensino autorizados ou reconhecidos oficialmente;
- IV - teatros; e
- V - entidades sindicais oficialmente reconhecidas, desde que destinado à sua sede ou a fins de natureza assistencial, cultural, recreativa ou desportiva.

§ 1º. O disposto neste artigo se aplicará enquanto a destinação do imóvel ou a finalidade da entidade adquirente não for modificada ou desvirtuada, nem transmitido o bem ou o direito real.

§ 2º. No caso do parágrafo anterior, será devido, imediatamente, o imposto não pago à época da transmissão, com os acréscimos legais contados somente da data em que tiver lugar o fato causador da perda do benefício fiscal.

Art. 7º . Contribuinte do imposto é o adquirente do bem ou direito sobre imóvel, assim entendida a pessoa em favor da qual se opera a transmissão inter vivos.

Art. 8º. Nas transmissões em que se efetuarem sem o pagamento do imposto devido, são solidariamente responsáveis, por esse pagamento, o adquirente e o transmitente, o cessionário e o cedente, conforme o caso.



Art. 9º. Na cessão de direitos relativos a bens imóveis, quer por instrumento público, particular, ou por mandato em causa própria, a pessoa em favor de quem for outorgada a escritura definitiva ou pronunciada a sentença de adjudicação é responsável pelo pagamento do imposto devido sobre anteriores atos de cessão ou substabelecimento, com acréscimos moratórios e correção monetária.

Art. 10. O imposto é devido ao Município se nele estiver situado o imóvel transmitido ou sobre o qual versarem os direitos cedidos, ainda que a mutação patrimonial tenha lugar ou resulte de sucessão aberta no estrangeiro ou em outro Município.

Art. 11. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos relativos a imóveis, assim entendido o valor corrente de mercado do bem ou direito.

Art. 12. Nos casos especificados, observado o disposto no artigo anterior, tomar-se-á como base de cálculo:

- I - na dação em pagamento, o valor da dívida a ser quitada, se superior ao valor atribuído ao bem ou direito dado em pagamento;
- II - na permuta, o valor de cada bem ou direito permutado;
- III - na enfiteuse ou subenfiteuse, o valor do domínio útil;
- IV - no usufruto, uso e habitação, 50% (cinquenta por cento) do valor do bem;
- V - na aquisição da nua-propriedade, 50% (cinquenta por cento) do valor do bem ou direito;
- VI - na torna ou reposição e na atribuição de bem ou direito em excesso, o valor que exceder do quinhão hereditário, da meação conjugal e da quota-parte ideal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO ALTO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

8.

- VII - na arrematação, em leilão ou hasta pública, o preço pago pelo arrematante;
- VIII - na adjudicação, o valor do bem ou direito adjudicado;
- IX - na cessão de direito do arrematante e do adjudicante, o valor do bem ou direito cedido;
- X - na cessão de direito e ação à herança ou legado, o valor fixado pela autoridade administrativa competente, quando do lançamento realizado;
- XI - no mandato em causa própria, e em cada substa<sup>be</sup>lecimento, o valor do bem ou direito;
- XII - na incorporação do bem ou direito ao patrimônio de pessoa jurídica, quando configurada a hipótese prevista no artigo 4º, o valor do bem ou direito não utilizado na realização do capital; e
- XIII - em qualquer outra aquisição, não especificada nos incisos anteriores, seja da propriedade plena, seja do domínio útil, ou de outro direito real cuja transmissão seja tributável, o valor integral do bem ou direito.

Parágrafo único. Não serão abatidas do valor-base para cálculo do imposto quaisquer dívidas que onerem o imóvel.

Art. 13. Não será incluído na base de cálculo do imposto o valor total ou parcial da construção que o adquirente prove já ter sido executada, ou que venha a ser executada, diretamente à sua custa, integrando-se em seu patrimônio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO ALTO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

9.

Art. 14. O valor do bem ou direito, base de cálculo do imposto, nos casos em que este é pago antes da transmissão, é o da data em que for efetuado o pagamento.

Art. 15. A autoridade fazendária competente poderá lançar o imposto mediante arbitramento da base de cálculo, sem pre que:

I - não concordar com o valor declarado pelo contribuinte; e

II - o imóvel ultrapassar os limites do Município.

70000,00

30000,00

Parágrafo único. Na hipótese do inciso II, deste artigo, apurar-se-á o valor venal da parcela do imóvel localizado no Município, independentemente do valor atribuído à totalidade da transação imobiliária ou do valor apurado como base de cálculo pelo outro Município.

Art. 16. É facultado ao contribuinte oferecer impugnação ao lançamento realizado de acordo com o disposto no artigo anterior, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de ciência do arbitramento.

Art. 17. A alíquota do imposto é de 2% (dois por cento).

Parágrafo único. Nas transmissões imobiliárias financiadas por entidades públicas, incidirá o imposto na alíquota de 0,5% (meio por cento) sobre o valor efetivamente financiado, e de 2% sobre o valor restante.

Art. 18. O imposto será pago antes da realização do ato ou da lavratura do instrumento, público ou particular, que configurar obrigação de pagá-lo, com exceção dos casos adiante especificados, cujos prazos para pagamento são os seguintes:

I - na incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica e na transferência desta para seus sócios ou acionistas ou para os respectivos sucesso-



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO ALTO  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

10.

res, será pago dentro de 60 (sessenta) dias ,  
contados da data da assembléia ou da escritu-  
ra em que se formalizarem aqueles atos;

II - nas tornas ou reposições, em que sejam inte-  
ressados incapazes, dentro de 30 (trinta) dias  
contados da data em que se der a concordância  
do Ministério Público;

III - na arrematação ou adjudicação, dentro de 30  
(trinta) dias, contados da data em que tiver  
sido assinado o auto ou deferida a adjudica-  
ção, ainda que exista recurso pendente;

IV - nas transmissões financiadas por entidades pú-  
blicas, dentro de 90 (noventa) dias a partir  
da lavratura do respectivo ato;

V - na promessa de compra e venda e de cessão, den-  
tro de 30 (trinta) dias, contado da data da  
lavratura do respectivo instrumento; e

VI - nos casos não especificados, decorrentes de  
atos judiciais, dentro de 30 (trinta) dias ,  
contados da sua ciência pelo contribuinte.

§ 1º. Na transmissão objeto de instrumento lavrado  
em outro Município, o imposto será pago no prazo de 60 (sessen-  
ta) dias, contado da lavratura do instrumento, se maior prazo  
não houver sido estabelecido neste artigo.

§ 2º. Na cessão de direito e ação à herança ou lega-  
do, o pagamento do imposto será feito:

I - no prazo de 30 (trinta) dias, contado da assi-  
natura do instrumento de cessão; e

II - no prazo de 1 (um) ano, relativamente à diferen-  
ça acaso apurada, em virtude de torna ou reposi-  
ção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO ALTO  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

11.

Art. 19. O descumprimento de obrigação principal ou acessória pertinente ao imposto sujeitará o infrator às seguintes penalidades:

- I - multa de 50% (cinquenta por cento) do valor do imposto, quando não forem prestadas as informações necessárias ao lançamento ou não for pago o tributo nos prazos legais ou regulamentares;
- II - multa de 250% (duzentos e cinquenta por cento) do valor do imposto devido, caso ocorra omissão ou inexatidão fraudulenta de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do tributo ou que provoquem o benefício da não-incidência, isenção ou suspensão do pagamento do imposto;
- III - multa de 30% (trinta por cento) do valor do imposto, na ocorrência de omissão ou inexatidão de declaração, sem ficar caracterizada a intenção fraudulenta.

§ 1º. Multa igual à prevista no inciso II, deste artigo, será aplicada a qualquer pessoa que intervenha no negócio jurídico ou declaração e seja conivente ou auxiliar na inexatidão ou omissão praticada, inclusive o serventuário ou o servidor.

§ 2º. Se o ato a que se refere o inciso I, deste artigo, estiver incluído dentre os casos de imunidade, não-incidência, isenção ou suspensão do imposto, sem o prévio reconhecimento do benefício aplicar-se-á ao infrator multa de ..... (valor fixo).





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO ALTO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

12.

Art. 20. Os tabeliães, escrivães e demais serventurários de ofício respondem, solidariamente com o contribuinte, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles e perante eles, em razão de seu ofício, quando se impossibilite a exigência do cumprimento da obrigação principal ao contribuinte.

Art. 21. A imposição de penalidade, acréscimos moratórios e atualização monetária será feita pelo órgão competente da Secretaria Municipal de Fazenda.

Art. 22. A imposição de penalidade ou pagamento de multa respectiva não exime o infrator de cumprir a obrigação inobservada.

Art. 23. O infrator poderá, no prazo previsto para a impugnação, saldar o seu débito com abatimento de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da multa.

Parágrafo único. O pagamento efetuado com abatimento previsto neste artigo importará na renúncia de defesa e no reconhecimento integral do crédito lançado.

Art. 24. Os oficiais públicos que tiverem de lavrar instrumento translativo de bens ou direitos sobre imóveis, de que resulte obrigação de pagar o imposto, exigirão que lhes seja apresentado o comprovante do pagamento e, se isenta for a operação, imune ou não tributada ou beneficiada com suspensão, o certificado declaratório do reconhecimento da situação fiscal.

§ 1º. Serão transcritos nos registros públicos, quando ocorrer a obrigação de pagar o imposto antes de sua lavratura, elementos que comprovem esse pagamento e, quando for o caso o certificado de reconhecimento de qualquer benefício, conforme dispuser o regulamento.





§ 2º. Não se fará, em registro público, transcrição, inscrição ou averbação de atos, instrumentos ou títulos relativos à transmissão de imóveis ou de direitos reais imobiliários sem que se comprove o prévio pagamento do imposto ou de sua exonerção.

Art. 25. O reconhecimento de imunidade, não-incidência, isenção e suspensão do pagamento do imposto será apurado em processo, mediante requerimento do interessado à autoridade fazendária competente para decidir e expedir o respectivo certificado declaratório.

Art. 26. O Executivo poderá dispor sobre a adoção de tabela de valores para cálculo do pagamento do imposto e apuração da base de cálculo.

Art. 27. O Executivo expedirá, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de vigência desta lei, os atos indispensáveis à sua implementação.

Art. 28. O imposto será devido a partir do 30º (trigésimo) dia da publicação desta lei.

Art. 29. Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a celebrar convênio delegando poderes ao Estado do Rio de Janeiro para arrecadar, fiscalizar, lançar e promover a execução da dívida ativa referente ao Imposto de que trata a presente lei.

Art. 30. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.