



Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Xavantina

### LEI N° 353 DE 09 DE MARÇO DE 1989

"Institui o Imposto sobre a Transmissão de bens imóveis e dá outras providências!"

■ PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA XAVANTINA, Estado de Mato Grosso, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS S SEÇÃO I DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA

**ART. 1º:-** Fica instituído o imposto sobre transmissão de bens imóveis (ITBI), mediante ato oneroso "inter-vivos", que 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, conforme o definido no código civil brasileiro;

II - A transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III - A cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores;

**ART. 2º:-** A incidência do imposto alcança as seguintes mutações patrimoniais:

I - Compra e venda pura ou condicional e atos equivalentes, bem como 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 compra e venda de imóveis ou de 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 asseguram;

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:



Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Xavantina

- 02 -

LEI Nº 352/89

a) - Nas partilhas efetuadas em virtude de dissolução de sociedade conjugal ou morte, quando o conjugado ou herdeiros receberem quota-partes em que o valor seja maior do que o da parcela que lhe caberia na totalidade desses imóveis, situados no município;

b) - Nas divisões para extinção de condomínio de imóvel, quando for recebida por qualquer condômino cota parte material cujo valor seja maior do que sua quota-partes ideal.

VII - A instituição e a subinstituição fideicomissionária por ato entre vivos;

VIII - A sub-rogação de bens inalienáveis;

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

X - A transferência de direitos sobre construção existente em terrenos alheios, 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;

b) - Sentença declaratória de usucapião;

c) - 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 a eles relativos, situados no território do município e sujeitos a transcrição na forma da Lei;

XV - Enfiteuse e subenfiteuse;

XVI - Rendas expressamente constituídas sobre imóveis;

XVII - Concessão de uso real;

XVIII - Acesso física quando houver pagamento de indenização;



Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Xavantina

- 03 -

LEI Nº 352/89

XIX - Qualquer ato judicial ou extra-judicial "inter-vivos" não especificado neste artigo que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, ou de direitos reais sobre imóveis exceto os de garantia;

XX - Cessão de direitos relativos aos atos mencionados no inciso anterior.

§ 1º - Será devido novo imposto:

I - Quando o vendedor exercer o direito de prelação;

II - No pacto de melhor comprador;

III - Na retrocessão;

IV - Na retrovenda.

§ 2º - Equipara-se ao contrato de compra e venda para efeitos fiscais:

I - A permuta de bens imóveis por bens e direitos de outra natureza;

II - A permuta de bens imóveis por outros quaisquer bens situados fora do território do município;

III - A transação em que seja reconhecido o direito que implique transmissão de imóvel ou de direitos a ele relativos.

**ART. 3º:-** O imposto previsto nesta Lei é devido ainda quando o imóvel transmitido ou sobre o qual versarem os direitos transmitidos ou cedidos esteja situado em território do município de Nova Xavantina, mesmo que a mutação patrimonial decorra de contrato realizado fora dele.

**§ ÚNICO:-** O imposto de transmissão cobrado por transferência de imóveis, cuja área se estenda além dos limites do município de Nova Xavantina, será cobrado proporcionalmente em razão da extensão da área situada neste município, independente de onde estiver localizada a sede da propriedade.

### SEÇÃO II

#### DAS IMUNIDADES E DA NÃO INCIDÊNCIA

**ART. 4º:-** O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos, quando:



Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Xavantina

- 04 -

LEI Nº 352/89

I - O adquirente for a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios, bem como suas respectivas autarquias e fundações;

II - O adquirente for partido político, Templo de qualquer Culto, instituição de Educação e Assistência Social, sem fins lucrativos para atendimento de suas finalidades essenciais ou delas decorrentes;

III - Efetuada para sua incorporação ao patrimônio de Pessoa Jurídica em realização de capital;

IV - Decorrentes 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 foram conferidos;

VI - Decorrentes de reserva ou extinção de usufruto;

§ 1º - Não incide ainda este imposto sobre a construção, ou parte dela, realizada pelo promitente comprador, mas sobre o valor dela, que tiver sido construída antes da promessa de venda, observado o contido no parágrafo 3º do artigo 9º desta Lei.

§ 2º - O disposto nos incisos III e IV deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda de imóveis ou direitos a efeitos relativos, a locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 3º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo anterior quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente nos dois anos anteriores e nos dois subsequentes à aquisição, decorrer de vendas, administração ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

§ 4º - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição onerosa ou a menos de dois anos antes dela, apurar-se-a a preponderância referida no parágrafo anterior, levando-se em consideração os três primeiros anos seguintes a data da aquisição.

§ 5º - Verificada a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores tornar-se-á devido o imposto nos termos da Lei vigente à data da aquisição e sobre o valor atualizado do imóvel ou dos direitos sobre ele.



Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Xavantina

LEI Nº 352/89

- 05 -

§ 6º - As instituições de Educação e Cultura e Assistência Social, para gozarem da imunidade prevista nesta Lei deverão observar os seguintes requisitos:

I - Aplicarem integralmente no país os seus recursos na manutenção e no desenvolvimento dos seus objetivos institucionais e sociais;

II - Não distribuirem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas a título de lucros ou participação no seu resultado;

III - Assegurarem a destinação de seu patrimônio a outra instituição idêntica ou ao poder público, no caso de encerramento de suas atividades;

IV - Manterem escrituração de sua respectiva receita e despesa de forma contábil em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar perfeita exatidão.

### SEÇÃO III DAS ISENÇÕES

ART. 5º:- São isentas do imposto:

I - A aquisição de moradia realizada por ex-combatente que tenha efetivamente participado de operações bélicas durante a segunda Guerra Mundial, nos termos da Lei Federal nº 315 de 12 de setembro de 1967, ou por sua viúva, por sua companheira ou por seus dependentes, quando o valor do imóvel não ultrapassar 2.500 (duas mil e quinhentas) unidades fiscais, mediante atendimento dos seguintes requisitos:

a) - Prova de condição de ex-combatente quando a aquisição for realizada pelo mesmo ou prova de qualidade de viúva, companheira ou dependente, quando a aquisição for realizada por um destes interessados;

b) - Declaração do interessado de que não possui outro imóvel de moradia no Município;

c) - Avaliação fiscal do imóvel.

II - As aquisições de imóvel rural efetuadas por colonos em terras públicas destinadas a exploração agropecuária até a área próxima de 15 (quinze) hectares;

III - As transferências de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária;

IV - A extinção de usufruto quando o seu instituidor tenha continuado dono da nua-propriedade;



Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Xavantina

LEI Nº 352/89

- 06 -

V - A transmissão de bens ao cônjuge, em virtude da comunicação decorrente do regime de bens do casamento;

VI - A transmissão em que o alienante seja o Poder Público;

VII - A indenização de benfeitorias pelo proprietário ao locatário, consideradas aquelas de acordo com a Lei Civil;

VIII - A transmissão de gleba rural de área não superior a 25 (vinte e cinco) hectares e que se destine ao cultivo pelo proprietário e sua família, não possuindo este outro imóvel no município;

IX - A transmissão decorrente de investidura;

X - A transmissão decorrente de execução de planos de habitação para população de baixa renda patrocinada ou executada por órgãos públicos ou seus agentes;

XI - A transmissão cujo valor seja inferior a 10 (dez) unidades fiscais vigentes no município na época da transmissão.

### SEÇÃO IV DO CONTRIBUINTE E DO RESPONSÁVEL

**ART.6º:-** Para efeito desta Lei, o contribuinte do imposto fica caracterizado da seguinte forma:

I - Quando adquirente ou cessionário de bem imóvel ou do direito a ele relativo;

II - Quando cada um dos permutantes, no caso de permutas;

III - Quando, nas transmissões efetuadas sem o pagamento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis por este pagamento o transmitente e o dedente, conforme o caso.

### SEÇÃO V DAS ALÍQUOTAS

**ART.7º:-** O imposto será calculado, aplicando-se sobre o valor estabelecido como base de cálculo, as seguintes alíquotas:

I - Nas transmissões compreendidas no sistema financeiro da habitação a que se refere a Lei nº 380 de 21 de



Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Xavantina

LEI Nº 352/89

- 07 -

Agosto de 1964 e legislação complementar:

- a) - Sobre o valor da parcela efetivamente financiada, 0,5% (meio por cento);
- b) - Nas demais transmissões, 02% (dois por cento).

### SEÇÃO VI DA BASE DE CÁLCULO

**ART;8º:-** A base de cálculo do imposto é o valor dos bens direitos transmitidos ou pactuados nos negócios jurídicos, avaliados pelo órgão competente da municipalidade e será por este afixado e periodicamente atualizado.

**ART;9º:-** A atribuição do valor do imóvel, para efeitos fiscais, far-se-á no ato da apresentação da guia de re-colhimento ou até o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas.

**§ 1º:-** O contribuinte que não concordar com o valor previamente fixado pela municipalidade poderá apresentar reclamação por escrito contra a avaliação fiscal no prazo máximo de 30 (trinta) dias ao órgão competente, cabendo dessa decisão e com igual prazo, recurso para órgão superior.

**§ 2º:-** Nos casos abaixo especificados, a base de cálculo será:

I - Na arrematação ou leilão e na adjudicação de bens imóveis, a base de cálculo será o valor estabelecido pela avaliação judicial ou administrativa, ou preço pago, se este for maior;

II - Na transmissão por sentença declaratória de usucapião, o valor estabelecido pela avaliação judicial;

III - Nas dações em pagamento, o valor avaliado do bem ou bens imóveis;

IV - Nas permutas, o valor avaliado de cada imóvel ou direito permutado;

V - Na transmissão de domínio útil, o valor avaliado do imóvel;

VI - Na instituição do usufruto, 1/5 (hum quinto) do valor avaliado do imóvel;

VII - Nas cessões de direito, desistência ou renúncia, de herança, o valor avaliado do imóvel;

VIII - Em qualquer caso de tornas ou repescagens, a



Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Xavantina

LEI Nº 352/89

- 08 -

base de cálculo será o valor da fração ideal;

IX - Na instituição de fideicomisso, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 70% (setenta por cento) do valor venal do bem imóvel ou do direito transmitido, se maior;

X - Nas rendas expressamente constituidas sobre imóveis, a base de cálculo será o valor do negócio ou 30% (trinta por cento) do valor venal do bem imóvel, se maior;

XI - Na cessão real do uso, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 40% (quarenta por cento) do valor venal do bem imóvel, se maior;

XII - No caso de cessão de direito de usufruto, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 70% (setenta por cento) do valor venal do bem imóvel, se maior;

XIII - No caso de acessão física, a base de cálculo será o valor da indenização ou o valor venal da fração ou acréscimo transmitido, se maior;

XIV - Em qualquer outra transmissão onerosa ou cessões de imóveis ou direito real, não especificada nos incisos anteriores, a base de cálculo será o valor avaliado dos bens ou direitos transmitidos;

XV - Nos contratos de compromissos de compra e venda quitados, a base de cálculo será o valor avaliado do imóvel;

XVI - Nos compromissos de compra e venda não quitados, a base de cálculo será o valor do imóvel ao tempo de sua avaliação;

XVII - Nas promessas ou compromissos de compra e venda fica facultada a efetivação do pagamento do imposto a qualquer tempo, desde que dentro do prazo fixado para pagamento integral do preço do imóvel. Optando-se pela antecipação, tomar-se-á por base a data em que for efetuada a avaliação, ficando o contribuinte desobrigado do pagamento do imposto com acréscimo de valor verificado no momento da escritura definitiva.

§ 3º:- 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.

§ 4º:- Quando a fixação do valor venal do imóvel ou direito transmitido tiver por base o valor da terra nua estabelecido por órgão federal competente, poderá o município proceder a sua atualização monetária.

§ 5º:- A impugnação do valor fixado como base de cálculo do imposto será endereçada à repartição fiscal do município acompanhada de laudo técnico, de avaliação do imóvel ou direito transmitido.



Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Xavantina

LEI Nº 352/89

- 09 -

§ 6º:- O órgão municipal encarregado da avaliação deverá considerar, dentre outros, os seguintes elementos em relação a cada imóvel:

- I - Zoneamento Urbano;
- II - Características da Região;
- III - Características do Terreno;
- IV - Características das benfeitorias e construções existentes;
- V - Valores médios aferidos no mercado imobiliário local;
- VI - Demais valores ou dados informativos tecnicamente reconhecidos.

### SEÇÃO VII DO PAGAMENTO DO IMPOSTO

**ART.10º:-** Nas transmissões ou cessões por atos "Inter-Vivos", o contribuinte ou seu procurador legalmente habilitado, bem como o tabelião ou escrivão de notas, antes da lavratura da escritura ou instrumento, expedirão uma guia com a descrição completa do imóvel, suas características, localização, área do terreno, tipos de construção, benfeitorias e outros elementos que possibilitem sua avaliação.

§ Único:- O pagamento será efetuado através de documento próprio pelo órgão municipal competente, conforme dispuser a respeito Decreto regulamentador desta Lei, proveniente do Executivo Municipal.

**ART.11º:-** O imposto será pago:

I - Até a data da lavratura do instrumento que servir de base à transmissão, quando realizado dentro do Estado de Mato Grosso;

II - No prazo de 30 (trinta) dias contados da data da lavratura do instrumento de transmissão referido no inciso anterior, quando realizado fora do Estado de Mato Grosso;

III - No prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da data do trânsito em julgado da decisão, se o título de transmissão for sentença judicial, ainda que existam recursos pendentes;

IV - No prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da data da Assembleia ou da escritura em que tiverem lugar os atos, no caso de transferência de imóvel a pessoa jurídica ou desta para seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;

V - Até a data do pagamento da indenização, nos casos de acessão física;



Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Xavantina

LEI Nº 352/89

- 10 -

VI - Dentro de 30 (trinta) dias contados a partir da data da sentença que reconhecer o direito, ainda que existam recursos pendentes nos casos de tornas ou reposições bem como nos demais casos ou atos judiciais.

**ART.12º:-** Nas promessas de compra e venda é facultado efetuar-se o pagamento do imposto devido a qualquer tempo, desde que dentro do prazo fixado para o pagamento integral do preço do imóvel.

**§ 1º:-** Optando-se pela antecipação a que se refere o "caput" deste artigo, tomar-se-á por base o valor do imóvel na data em que for efetuada a antecipação, ficando o contribuinte desobrigado do pagamento do imposto com acréscimo de valor, que for porventura verificado no momento da escritura definitiva.

**§ 2º:-** Verificada a redução de valor, não se restituirá a diferença do imposto correspondente.

**§ 3º:-** Não se restituirá o imposto pago:

I - Quando houver subsequente cessão da promessa ou compromisso ou quando qualquer das partes exercer o direito de arrependimento não sendo, em consequência, lavrada a escritura definitiva;

II - Àquele que venha a perder o imóvel em virtude do pacto de retrovenda.

**ART.13º:-** O imposto, uma vez pago, só será restituído nos casos de:

I - Anulação da transmissão decretada pela autoridade judiciária, em decisão definitiva;

II - Nulidade do ato jurídico;

III - Rescisão de contrato e desfazimento da arrematação, com fundamento no artigo 1136 da Código Civil Brasileiro.

## SEÇÃO VIII DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

**ART.14º:-** O sujeito passivo fica obrigado a apresentar na repartição competente da Prefeitura Municipal os documentos e informações necessárias ao lançamento do imposto (ITBI), conforme o que vier a ser estabelecido no regulamento decretado pelo Poder Executivo Municipal.

**ART.15º:-** Os tabeliães e escrivães não poderão la-



Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Xavantina

LEI Nº 352/89

- 11 -

vrar instrumentos, escrituras ou termos judiciais sem que o imposto devido tenha sido pago.

**ART.16º:-** Os tabeliaões e escrivães transcreverão a guia de recolhimento do imposto nos instrumentos, escrituras ou termos judiciais que lavrarem.

**ART.17º:-** Todos aqueles que adquirirem bens ou direitos cuja transmissão constitua ou possa vir a constituir fato gerador do imposto ficam obrigados a apresentar seu título à repartição fiscalizadora do tributo dentro do prazo de 90 (noventa) dias a contar da data em que for lavrado o contrato, acta de adjudicação ou de arrematação, ou qualquer outro título representativo da transferência do bem ou direito.

### SEÇÃO IX DAS PENALIDADES

**ART.18º:-** Ficam sujeitos à multa de:

I - 50% (cinquenta por cento) do imposto devido aqueles que não fizerem o recolhimento nos prazos devidos previstos nesta Lei;

II - 100% (cem por cento) do valor do imposto devido será aplicado a qualquer pessoa que intervenha no negócio jurídico ou declaração e seja conivente ou auxiliar na inexatidão ou omissão praticada;

III - 100% (cem por cento) do valor do imposto devido os que deixarem de mencionar quaisquer outros bens transmitidos juntamente com o imóvel;

IV - 100% (cem por cento) do valor do imposto devido, os serventuários que descumprirem os dispositivos desta Lei;

V - 50% (cinquenta por cento) do imposto devido nos demais casos.

**ART.19º:-** A inexatidão ou omissão fraudulentas de declarações relativas a elementos que possam influir no cálculo do imposto, com evidente intuito de sonegação, sujeitará o contribuinte à multa de 200% (duzentos por cento) sobre o valor do imposto sonegado.

**ART.20º:-** As multas constantes no artigo 18º desta Lei serão reduzidas em 50% (cinquenta por cento) de seu valor, quando, no prazo máximo de 30 (trinta) após a intimação, o sujeito passivo da obrigação tributária liquidar o débito fiscal.



Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Nova Xavantina

LEI Nº 252/89

- 12 -

### SEÇÃO X DA FISCALIZAÇÃO

**ART. 21º:** Os serventuários, os tabeliães e escrivães, ficam obrigados a facilitar a fiscalização do município, no exame em cartório, de livros, registros e outros documentos quando solicitadas certidões de atos que foram lavrados, transcritos, averbados ou inscritos, concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos.

### CAPÍTULO II SEÇÃO I DA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

**ART. 22º:** O artigo 278 da Lei Municipal 145/83 (Código Tributário Municipal), passa a ter a seguinte redação:

"Artigo 278 - A contribuição de melhoria tem como fato gerador a realização de obra pública!"

### SEÇÃO II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**ART. 23º:** Nas transações que figuram como adquirientes ou cessionárias pessoas imunes ou isentas ou ainda em caso de não incidência, a comprovação do não pagamento do imposto será substituída por documento expedido pela autoridade fiscal competente.

**ART. 24º:** O crédito tributário não liquidado na época devida fica sujeito a atualização monetária.

**ART. 25º:** Aplica-se, no que couber, os princípios normas e demais disposições do Código Tributário Municipal, relativas à administração tributária.

**ART. 26º:** O Prefeito Municipal deverá, por Decreto, regulamentar a presente Lei no prazo de 30 (trinta) dias a contar de sua publicação.

**ART. 27º:** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos a partir de 1º de Março de 1989.

**ART. 28º:** Ficam revogadas todas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL  
Nova Xavantina 09 de Março de 1989

*Mayco*  
DR. OSWALDO TAKASHI TOYAMA  
Prefeito Municipal

Sancionado Em 02/05/89  
*Osvaldo Takashi Toyama*  
Dr. Osvaldo Takashi Toyama  
Prefeito Municipal