



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTAGALO  
GABINETE DO PREFEITO

=LEI Nº 27/88, DE 06 DE DEZEMBRO DE 1988=

A CÂMARA MUNICIPAL DE CANTAGALO, DECRETA E EU  
SANCIONO A SEGUINTE LEI:

INSTITUI O IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS  
IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**Capítulo Único:** do imposto sobre a transmissão de bens imóveis.

**Seção I-** do fato gerador e da incidência.

**Art.1º-** Fica instituído o imposto sobre transmissão de bens imóveis, 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 como definido no código civil;
- 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 a atos equivalentes;
- II- Dação em pagamento;
- III- Permuta;
- IV- Arrematação ou adjudicação em leilão hasta pública ou praça;
- V- Incorporação ou patrimônio de pessoa jurídica, ressalvados os casos previstos nos incisos III e IV do Art.3º;
- VI- Transferencia do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;
- VII- Tornas ou reposições que ocorram;

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



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTAGALO  
GABINETE DO PREFEITO**

- b) Nas divisões para extinção do condomínio de imóvel, quando for recebida por qualquer condomínio, quota-parte material cujo valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal.
- VIII- Mandato em causa própria e seus subestabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais a compra e venda;
- IX- Instituição de fideicomisso;
- X- Enfiteuse e subenfiteuse;
- XI- Rendas expressamente constituídas sobre imóvel;
- XII- Concessão real de uso;
- XIII- Cessão de direitos de usufruto;
- XIV- Cessão de direitos ao usucapião;
- XV- Cessão de direitos ao arrematante ou adjudicante depois de assinato o auto de arrematação ou adjudicação ;
- XVI- Cessão de promessa de venda ou cessão de promessa de cessão;
- XVII- Acessão física quando houver pagamento de indenização;
- XVIII- Cessão de direitos sobre permuta de bens imóveis;
- 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 direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;
- XX- Cessão de direitos relativos aos atos mencionados no inciso anterior.

**Parágrafo Primeiro:** 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;

**Parágrafo Segundo:** 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 direito que implique transmissão de imóvel ou de direitos a ele relativos.

**Seção II-** Das imunidades e da não incidência

**Art.3º-** O imposto não incide sobre a transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos quando;





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTAGALO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

- II- O adquirente for partido político, templo de qualquer culto, instituição de educação e assistência social, para atendimento de suas finalidades essenciais ou delas decorrentes;
- I- O adquirente for a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e respectivos autarquias e fundações;
- III- Efetuada para a sua incorporação ao patrimônio de pessoas jurídicas em relação de capital;
- IV- Decorrentes de fusão, incorporação ou de pessoa jurídica.

**Parágrafo Primeiro:** 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 desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

**Parágrafo Segundo:** Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo anterior quando, mais 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente nos 02(dois) anos seguintes a aquisição, decorrer de vendas, administração ou cessão de direitos a aquisição, de imóveis.

**Parágrafo Terceiro:** Verificada a preponderância a que se referem os parágrafos anteriores, tornar-se-a devido o imposto nos termos da lei vigente a data da aquisição e sobre o valor atualizado do imóvel ou dos direitos sobre eles.

**Parágrafo Quarto:** As instituições de educação e assistência social deverão observar, ainda, os seguintes requisitos;

- I- Não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas a título de lucro ou participação no resultado;
- II- Aplicarem integralmente no país os seus recursos na manutenção e no desenvolvimento do seus objetivos sociais;
- III- Manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesas em livros revestidos de formalidade capazes de assegurar perfeita exatidão.

**Seção III- Das isenções.**

**Art.4º-** São isentos do impostos;

- I- A extinção do usufruto, quando o seu instituidor tenha continuado da sua propriedade;
- II- A transmissão dos bens ao cônjuge em virtude da comunicação decorrente do regime de bens do casamento;
- III- A transmissão em que o alienante seja o Poder Público;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTAGALO  
GABINETE DO PREFEITO**

- IV- A indenização de benfeitorias pelo proprietário ao locatário, consideradas aquelas de acordo com lei civil;
- V- A transmissão de gleba rural de área não excedente a vinte e cinco hectares, que se destine ao cultivo pelo proprietário e sua família, não possuindo este outro imóvel no Município;
- VI- A transmissão decorrente de investidura;
- VII- A transmissão decorrente da execução de plano de habilitação para população de baixa renda, patrocinado ou executado por órgãos públicos ou seus agentes;
- VIII- As transferências de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

**Seção IV- Do contribuinte e do responsável.**

**Art.5º-** O imposto é devido pela adquirente ou cessionário do bem imóvel ou do direito a ele relativo.

**Art.6º-** Nas transmissões que se efetuaram sem o pagamento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis, por esse pagamento, o transmitente e o cedente conforme o caso.

**Seção V- Da base de cálculo.**

**Art.7º-** A base de cálculo do imposto é o valor pactuado no negócio jurídico ou do valor venal atribuído ao imóvel ou do direito transmitido, periodicamente atualizado pelo Município, se este for maior.

**Parágrafo Primeiro:** 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.

**Parágrafo Segundo:** Nas tornas ou reposições a base de cálculo será o valor da fração ideal.

**Parágrafo Terceiro:** Na instituição de fideicomisso a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 70% do valor venal do bem imóvel ou do direito transmitido, se maior.

**Parágrafo Quarto:** Nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis a base de cálculo será o valor do negócio ou 30% do venal do bem do imóvel, se maior.





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTAGALO  
GABINETE DO PREFEITO**

**Parágrafo Quinto:** Na concessão real de uso a base de cálculo, será o valor do negócio jurídico ou 40% do valor venal do bem imóvel, se maior.

**Parágrafo Sexto:** No caso de Cessão de direitos de usufruto, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 70% do valor venal do bem imóvel, se maior.

**Parágrafo Sétimo:** No caso de adesão física a base de cálculo será o valor da indenização ou o valor da fração ou acréscimo transmitido, se maior.

**Parágrafo Oitavo:** quando a fixação do valor venal do bem imóvel ou direito transmitido tiver por base o valor do terranova estabelecido pelo órgão federal competente, poderá o Município atualizá-lo monetariamente.

**Parágrafo Nono:** A impugnação do valor fixado como base de cálculo o imposto será endereçada a repartição municipal que efetuar o cálculo acompanhada de laudo técnico de avaliação do imóvel ou direito transmitido.

**Seção VI- Das alíquotas**

**Art.8º-** O imposto será calculado aplicando-se sobre o valor estabelecido como base de cálculo as seguintes alíquotas;

- I- Transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da habitação, em relação a parcela financiada – 0,5% (meio por cento).
- II- Demais transmissões – 2% (dois por cento).

**Seção VII- Do Pagamento**

**Art.9º-** O imposto será pago até a data do fato translativo exceto nos seguintes casos:

- I- Na transferência de imóvel a pessoa jurídica ou desta para seus sócios ou acionistas ou respectivos sucessores, dentro de 30(trinta) dias contados da data da assembléia ou da escritura em que tiverem lugar aqueles atos;
- II- Na arrematação ou adjudicação em praça ou leilão dentro de 30(trinta) dias contados da data em que tiver sido assinado o auto ou deferida a adjudicação ainda, que exista recurso pendente;
- III- Na acessão física, até a data do pagamento da indenização;
- IV- Nas tornas ou reposições e nos demais atos judiciais, dentro de 30(trinta) dias contados da data da sentença que reconhecer o direito, ainda que exista recurso pendente.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTAGALO  
GABINETE DO PREFEITO**

**Art.10º-** Nas promessas ou compromissos de compra e facultado efetuar-se o pagamento do imposto a qualquer tempo desde que dentro do prazo fixado para o pagamento do preço do imóvel.

**Parágrafo Primeiro:** Optando-se pela antecipação a que se refere este artigo tornar-se-a por base o valor do imóvel na data em que for efetuada a antecipação, ficando o contribuinte exonerado do pagamento do imposto sobre o acréscimo de valor, verificado no momento, da escritura definitiva.

**Parágrafo Segundo:** Verificada a redução do valor, não se restituirá a diferença do imposto correspondente.

**Parágrafo Terceiro:** 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;
- II- Aquele que venha a perder o imóvel em virtude de pacto de retrovenda;

**Art. 11º-** O imposto, uma vez será restituído nos casos de :

- I- Anulação de transmissão decretada pela autoridade judiciaria, em decisão definitiva;
- II- Nulidade do ato jurídico;
- III- Rescisão de contrato e desfazimento da arrematação com fundamento no art. 1. 136 do Código Civil.

**Art.12º-** A guia para pagamento do imposto será emitida pelo órgão municipal competente, conforme dispuser regulamento.

**Seção VIII-** Das obrigações Acessórias.

**Art.13º-** O sujeito passivo é obrigado a apresentar na repartição competente da Prefeitura as informações e os documentos necessários ao lançamento do imposto, conforme estabelecido em regulamento.

**Art.14º-** Os tabeliães e escrivães não poderão lavrar instrumentos, escrituras ou termos judiciais, sem que o imposto devido tenha sido pago.

**Art.15º-** Os tabeliães e escrivães transcreverão a guia de recolhimento do imposto nos instrumentos , escrituras ou termos judiciais que lavraram.

**Art.16º-** Todos aqueles que adquirirem bens ou direitos cuja transmissão constitua ou possa constituir fato gerador do imposto , são obrigados





**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTAGALO  
GABINETE DO PREFEITO**

a apresentar seu título a repartição fiscalizadora do tributo dentro do prazo de 60(sessenta) dias, a contar da data em que for lavrado o contrato, carta de adjudicação ou arrematação ou qualquer outro título representativo da transferência do bem ou direito.

**Seção IX- Das penalidades.**

**Art.17º-** O adquirente de imóvel ou direito que não apresentar o seu título a repartição fiscalizadora, no prazo legal fica sujeita a multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do imposto.

**Art.18º-** O não pagamento do imposto nos prazos fixados nesta Lei sujeito o infrator a multa correspondente a 100%( cem por cento) sobre o valor do imposto devido.

**Art.19º-** A omissão ou enescatidão da fraudulenta de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto sujeitará a contribuinte a multa de 200%( duzentos por cento), sobre o valor do imposto sonogado.

**Parágrafo Único:** Igual multa será aplicada a qualquer pessoa que intervenha no negocio jurídico ou declaração e seja conivente ou auxiliar na inescatidão ou omissão praticada. Disposições Finais.

**Art.20º-** O Prefeito explicará, no prazo de 120(cento e vinte) dias, o regulamento da presente Lei.

**Art.21º-** O crédito tributário não liquidado na época própria fica sujeita a atualização monetária.

**Art.22º-** Aplicam-se no que couber, os princípios normas e demais disposições da legislação tributária Municipal relativas a administração tributária.

**Art.23º-** Esta Lei Municipal entra em vigor a partir de 01 de janeiro de 1989, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, em 06 de dezembro de 1988.

Nilo Guzzo  
Prefeito Municipal