

LEI Nº 10.982, DE 12.12.84 (D.O. DE 17.12.84)

Dispõe sobre o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO ESTADO DO CEARÁ
FAÇO SABER QUE A ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DECRETOU E EU SANCIONO E
PROMULGO A SEGUINTE LEI:

**CAPÍTULO I
DA INCIDÊNCIA**

Art. 1º - O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de 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 acessão física, como definidos na lei 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.

§ 1º - Nas transmissões "causa mortis", ocorrem tantos fatos geradores distintos quantos sejam os herdeiros ou legatários.

§ 2º - Configuram-se as hipóteses definidas nos incisos I, II e III do art. anterior, quando ocorrerem os seguintes atos ou fatos jurídicos:

I - compra e venda pura ou condicional;

II - doação;

III - doação em pagamento;

IV - permuta de bens imóveis e de direitos a eles relativos;

V - arrematação;

VI - Adjudicação;

VII - remição;

VIII - cessão de direito do arrematante ou adjudicante depois de assinado o auto de arrematação ou de adjudicação;

IX - aquisição por usucapião;

X - mandato em causa própria e seus substabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à aquisição de imóveis e de direitos a eles relativos;

XI - transferência do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores, ressalvada a hipótese do art. 4º, inciso VI, alínea "d";

XII - transferência de direitos, sobre construções em terreno alheio, ou compromissada à venda, ainda que feita ao proprietário do solo;

XIII - sucessão legítima ou testamentária, inclusive instituição e substituição de fideicomisso;

XIV - partilha, tal como definida na lei civil;

XV - desistência ou renúncia de herança ou legado, quando houver determinação do beneficiário;

XVI - tornas ou reposições que ocorram:

a) nas partilhas efetuadas em virtude de falecimento, quando o herdeiro receber, dos imóveis situados neste Estado, quota-parte cujo valor seja maior do que o valor de seu quinhão na totalidade desses imóveis;

b) nas partilhas efetuadas em virtude de falecimento, desquite ou divórcio, quando o cônjuge receber, dos imóveis situados neste Estado, quota-parte cujo valor seja maior que o cujo valor de sua meação na totalidade desses imóveis;

c) nas divisões, para extinção de condomínio, quando for recebida, por qualquer condômino, quota-parte material valor seja maior do que o de sua quota-parte ideal.

XVII - cessão de direito à sucessão aberta de imóveis situados no Estado;

XVIII - instituição do usufruto, convencional ou testamentário sobre bens imóveis e sua extinção por consolidação na pessoa do nu-proprietário;

XIX - todo e qualquer ato, judicial ou extra-judicial, "inter-vivos" ou "causa mortis", não especificado neste artigo, que importe ou se resolva em transmissão a qualquer título, observado o disposto nos incisos I e II do artigo primeiro desta lei.

Art. 2º - O imposto também incide na transmissão de bens ou direitos referidos no artigo primeiro, quando o adquirente for pessoa jurídica e tiver como atividade preponderante a venda ou locação da propriedade imobiliária, bem como a cessão de direitos relativos à sua aquisição.

§ 1º - 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, decorrer de transações mencionadas no "caput" deste artigo.

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

§ 3º - Verificada a preponderância referida no parágrafo primeiro, tornar-se-á devido o imposto nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data.

CAPÍTULO II DA NÃO INCIDÊNCIA

Art. 3º - O imposto não incide sobre as transmissões e cessões definidas no artigo primeiro, quando relativas ao patrimônio:

I - da União, dos Estados e dos Municípios;

II - dos templos de qualquer culto;

III - das autarquias;

IV - dos partidos políticos e de instituições de educação e assistência social, observados os requisitos da lei.

Parágrafo único - O disposto no inciso IV deste artigo é subordinado à observância dos seguintes requisitos pelas entidades nela referidas:

a) não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, a título de lucro ou participação no seu resultado;

b) aplicarem integralmente no país os seus recursos na manutenção de seus objetivos institucionais;

c) manterem escrituração de suas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão.

Art. 4º - O imposto não incide ainda:

I - na transmissão do domínio direito e da nua-propriedade.

II - na extinção do usufruto, quando o nu-proprietário for instituidor;

III - na renúncia, pura e simples, à sucessão aberta;

IV - no substabelecimento de procuração em causa própria ou com poderes equivalentes, que se fizer para efeito de receber o mandatário a escritura definitiva do imóvel, ressalvada a hipótese do inciso X, do § 2º, do art. 1º;

V - na retrovenda, preempção ou retrocessão, bem como nas transmissões clausuladas com pacto de melhor comprador ou comissário, ou em caso de rescisão do contrato, por inadimplemento de condição resolutiva expressa ou tácita, quando voltem os bens ao domínio do alienante, por força de estipulação contratual ou falta de destinação do imóvel desapropriado, não se restituindo o imposto pago;

VI - na transmissão dos bens ou direitos referidos no artigo primeiro, quando:

- a)** efetuada para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em pagamento de capital nela subscrito;
- b)** decorrente da incorporação ou da fusão de uma pessoa jurídica por outra ou com outra;
- c)** decorrente da extinção de capital de pessoa jurídica;
- d)** sobre a transmissão aos mesmos alienantes dos bens e direitos adquiridos na forma da alínea a deste inciso, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica que foram conferidos.

CAPÍTULO III DAS ISENÇÕES

Art. 5º - São isentas do imposto:

I - independentemente de requerimento, a aquisição de imóvel através do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), cujo valor não ultrapasse a 200 (duzentas) Unidades Padrão de Capital (UPCs) em vigor na época do financiamento;

II - a aquisição de imóvel, a qualquer título, feita por servidor ativo ou inativo do Estado e do Município, por sua viúva que não tenha contraído segundas núpcias, titular de ofício da justiça, serventuário da justiça, ex-combatente da Força Expedicionária Brasileira, desde que o adquirente já não possua imóvel, comprovado o fato com declaração assinada pelo interessado, sob as penas da lei, passível de averiguação;

III - a aquisição de imóvel por colonos, em núcleos oficiais ou reconhecidos pelo Governo;

IV - a aquisição de propriedade rural de área não superior ao módulo rural, assim caracterizado na forma da legislação pertinente, desde que o adquirente seja trabalhador rural ou urbano, e não possua outro imóvel;

V - aquisição de imóvel por sociedade de economia mista, quando concessionária de energia elétrica, para os fins inerentes às suas atividades.

§ 1º - Nas transmissões em que figurem mais de um adquirente, a isenção prevista no item II, deste artigo, somente será concedida àqueles enquadrados nos termos deste artigo, e proporcionalmente ao percentual de participação na aquisição do imóvel.

§ 2º - Na aquisição de imóvel por casados em regime de separação total de bens, a isenção será alcançada pelo cônjuge que preencher os requisitos da lei, proporcionalmente à sua participação não aquisição do imóvel.

CAPÍTULO IV DA ALÍQUOTA DO IMPOSTO

Art. 6º - As alíquotas do imposto são as seguintes:

I - nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), a que se refere a Lei 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 não financiado: 2% (dois por cento);

II - nas demais transmissões a título oneroso: 2% (dois por cento);

III - em quaisquer outras transmissões: 4% (quatro por cento).

§ 1º - Na transmissão por sucessão legítima ou testamentária, a alíquota aplicável é a vigente no momento da liquidação do imposto.

§ 2º - O nu-proprietário e o fideicomissário pagam o imposto de acordo com a alíquota vigente no momento da extinção do usufruto ou da substituição do fideicomisso.

§ 3º - Nas transmissões "causa mortis" e doações entre ascendentes e descendentes, inclusive filhos adotivos, ou entre cônjuges, o imposto será pago com a redução de 30% (trinta por cento).

§ 4º - As hipóteses de doação em pagamento ou adjudicação em favor das instituições financeiras não implicam em aquisições compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), para efeito de aplicação da alíquota reduzida.

CAPÍTULO V DA BASE DE CÁLCULO

Art. 7º - A base de cálculo do imposto, nas transmissões "inter vivos" e "causa mortis" em que a partilha for amigável ou o processo tomar a forma de arrolamento, é o valor venal dos bens ou dos direitos transmitidos, que for apurado pelas autoridades fazendárias, independentemente dos valores atribuídos pelos herdeiros ou transmitentes a qualquer título.

Art. 8º - O valor venal será previamente fixado pelas repartições fiscais do Estado, com base nos valores constantes do Cadastro Imobiliário do Estado.

§ 1º - Enquanto não organizado o Cadastro Imobiliário do Estado, a base de cálculo do imposto será o valor estimado pelo Fisco no ato da apresentação do documento próprio, ou no prazo estabelecido em regulamento.

§ 2º - Discordando o contribuinte da avaliação administrativo-fiscal, ser-lhe-á facultado, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data em que se efetivar a intimação daquele ato, reclamar na forma do processo administrativo estituído na Lei nº 10.456, de 28 de novembro de 1980, e legislação pertinente.

§ 3º - O valor estabelecido na forma dos parágrafos anteriores prevalece pelo prazo de 90 (noventa) dias, findo o qual, para pagamento do imposto, far-se-á nova avaliação.

Art. 9º - Nas transmissões "inter vivos" em que houver reserva em favor do transmitente, do usufruto, uso ou habitação sobre o imóvel, o imposto terá por base de cálculo o seguinte:

I - no ato da escritura, o valor da nua-propriedade;

II - por ocasião da consolidação da propriedade plena, na pessoa do nu-proprietário, o valor do usufruto, uso ou habitação.

Parágrafo único - A critério do adquirente, o imposto poderá ser recolhido sobre o valor integral da propriedade, por ocasião do ato da escritura.

Art. 10 - nas cessões de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda, tomar-se-á por base de cálculo o valor total dos direitos cedidos.

Art. 11 - Nas cessões de direitos, a base de cálculo será apurada, observados os seguintes valores:

I - o valor dos direitos reais do usufruto, uso e habitação será o de 1/3 (um terço) do valor da propriedade;

II - o valor da nua-propriedade será o de 2/3 (dois terços) do valor do imóvel;

III - na constituição da enfiteuse, o valor será de 80% (oitenta por cento) do valor da propriedade;

IV - o valor do domínio direto será de 20% (vinte por cento) do valor da propriedade.

Art. 12 - Nos casos de transmissão efetuada pelo fiduciário ou seu substituto, para efeito de pagamento do imposto, considerar-se-á o valor do imóvel e de seus direitos quando ocorrer a transmissão.

Art. 13 - nas arrematações, o valor será o correspondente ao preço do maior lance, e nas adjudicações e remições, o correspondente ao maior valor ou à avaliação, nos termos do disposto na lei processual, conforme o caso.

Art. 14 - Nas transmissões por sentença declaratória de usucapião, tomar-se-á por base de cálculo o valor da avaliação judicial.

Art. 15 - nas transmissões "causa mortis" de que trata o art. 7º, o lançamento administrativo do imposto dar-se-á mediante exibição, pelo inventariante ou seu representante legal, ao órgão fazendário competente, de cópias autênticas das primeiras declarações, do comprovatório de existência de meação e da respectiva manifestação do Procurador do Estado que estiver oficiando no processo de inventário ou arrolamento.

§ 1º - Não serão abatidas do valor-base para cálculo do imposto quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido nem as dívidas do espólio.

§ 2º - Quando se tratar de imóveis comprometidos à venda pelo falecido, o imposto será calculado sobre o valor venal à data da abertura da sucessão.

Art. 16 - Nas hipóteses de instituição e substituição de fideicomisso, a base de cálculo será o valor do bem ao tempo em que se efetivar a posse do mesmo.

CAPÍTULO VI DOS CONTRIBUINTE

Art. 17 - São contribuintes do imposto:

I - nas transmissões "causa mortis", os herdeiros ou legatários, conforme o caso;

II - nas transmissões "inter vivos", os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;

III - nas cessões de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda, os cedentes.

Parágrafo único - Nas permutas, cada permutante pagará o imposto sobre o valor do bem adquirido.

CAPÍTULO VII DO RECOLHIMENTO E DOS PRAZOS

Art. 18 - Nas transmissões "inter vivos", excetuadas as hipóteses expressamente previstas nos artigos seguintes, o imposto será arrecado antes de efetivar-se o ato ou contrato sobre o qual incide, se por instrumento público, e no prazo de 30 (trinta) dias de sua data, se por instrumento particular, observadas, ainda, as disposições da lei civil, no que for aplicável.

Parágrafo único - O valor que serviu de base de cálculo para pagamento do imposto de que trata este artigo terá validade pelo prazo de 90 (noventa) dias, findo o qual deverá ser reavaliado o bem ou direito objeto desse pagamento.

Art. 19 - na arrematação, adjudicação ou remição, o imposto será pago dentro de 60 (sessenta) dias desses atos, antes da assinatura da respectiva carta, mesmo que esta não seja extraída.

Art. 20 - Nas transmissões realizadas por termo judicial, em virtude de sentença judicial, o imposto será pago dentro de 60 (sessenta) dias contados da data da assinatura do termo do trânsito em julgado da sentença, ou da celebração do ato ou contrato, conforme o caso.

Parágrafo único - O prazo de que trata este artigo aplicar-se, em qualquer hipótese, nas transmissões de imóveis situados neste Estado, e nas transmissões e cessões de direitos relativos aos mesmos, quando ocorridas noutros Estados ou no exterior.

Art. 21 - No fideicomisso, o imposto será pago pelo fiduciário, com a redução de 50% (cinquenta por cento) ao tempo da abertura da sucessão, e pelo fideicomissário, também com a mesma redução, quando entrar na posse dos bens.

§ 1º - Consolidando-se a propriedade na pessoa do fiduciário, nos termos da lei civil, pagará este o restante do imposto devido; caso contrário, o imposto será pago por aquele a quem couber o imóvel.

§ 2º - Na hipótese do parágrafo anterior, se a extinção do fideicomisso não for requerida dentro de 60 (sessenta) dias da morte ou renúncia do fideicomissário, o imposto será pago com o acréscimo da multa de 10% (dez por cento).

Art. 22 - Nas transmissões "causa mortis", o imposto será recolhido no prazo de 60 (sessenta) dias da data de intimação da homologação do cálculo ou do despacho que determinar o seu pagamento.

Art. 23 - Os herdeiros habilitados em herança jacente recolherão o imposto devido no prazo de 30 (trinta) dias, contados da homologação do cálculo ou do despacho que determinar o seu pagamento.

Art. 24 - Os débitos decorrentes do não recolhimento do imposto de transmissão "inter vivos" e "causa mortis" serão corrigidos monetariamente na forma prevista na legislação para os débitos de ICM, observadas as seguintes exigências:

I - quando o lançamento do imposto por administrativo, a partir de 30 (trinta) dias após a notificação daquele ato, não satisfeita a obrigação tributária;

II - quando o imposto for calculado nos autos do processo de inventário, a partir de 30 (trinta) dias após o trânsito em julgado da sentença homologatória do cálculo.

CAPÍTULO VIII

DAS OBRIGAÇÕES DOS SERVENTUÁRIOS DE JUSTIÇA

Art. 25 - A prova do pagamento do imposto deverá ser exigida pelos tabeliães, escrivães e oficiais de Registro de Imóveis, a fim de serem lavrados, registrados, averbados e inscritos os atos e termos a seu cargo.

Art. 26 - Os Cartórios deverão remeter às repartições fiscais da sede das respectivas comarcas, até o 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês, relação completa em forma de mapa, de todos os atos e termos lavrados, registrados, inscritos e averbados no mês anterior, que impliquem em incidência do imposto.

Art. 27 - Os escrivães de inventários e arrecadação de bens deverão remeter até o 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês aos órgãos competentes da Secretaria da Fazenda Estadual, cópia dos termos das declarações preliminares em que figurem bens imóveis e direitos a eles relativos.

CAPÍTULO IX

DAS PENALIDADES

Art. 28 - A falta de pagamento do imposto, no todo ou em parte, após 30 (trinta) dias dos prazos legais, sujeitará os contribuintes ou responsáveis à multa de 30% (trinta por cento) do valor do imposto devido.

Parágrafo único - Quando se apurar recolhimento do imposto feito com atraso sem a multa de mora, será o contribuinte notificado a pagá-lo dentro do prazo de 30 (trinta) dias, na base de 50% (cinquenta por cento) sobre a importância do total do imposto.

Art. 29 - A omissão ou inexatidão de declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto, sujeitará os contribuintes e responsáveis à multa de 100% (cem por cento) do valor do imposto que deixou de ser pago, sem prejuízo do pagamento do imposto devido.

§ 1º - Nos casos de fraude, sonegação ou conluio, a multa será aplicada em dobro.

§ 2º - No caso de reincidência, será aplicado na primeira repetição da infração o dobro da multa, e nas repetições subseqüentes, o valor assim obtido, acrescido de 20% (vinte por cento).

Art. 30 - Nos inventários e arrolamentos que não forem requeridos dentro do prazo de 90 (noventa) dias da abertura da sucessão, o imposto será calculado com acréscimo da multa de 10% (dez por cento).

Parágrafo único - Se o atraso for superior a 180 (cento e oitenta) dias, a multa será de 20% (vinte por cento).

Art. 31 - Os serventuários da justiça que infringirem as disposições desta lei, ficam sujeitos à multa de 02 (dois) salários mínimos, respondendo, ainda, solidariamente, pelo imposto devido.

CAPÍTULO X DA RESTITUIÇÃO DO IMPOSTO

Art. 32 - O imposto será devolvido, no todo ou em parte, quando:

I - não se completar o ato ou contrato por força do qual tiver sido pago;

II - for declarada, por decisão judicial transitada em julgado, a nulidade do ato ou contrato, pelo qual tiver sido pago;

III - for declarada a não incidência ou reconhecida à isenção;

IV - houver sido recolhido a maior;

V - aparecer ausente nos casos de sucessão provisória.

Parágrafo único - O valor da restituição relativa ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, inclusive acréscimos, se houver, será corrigido monetariamente, de acordo com a sistemática de aplicação dos índices de correspondência monetária, fixados pela autoridade competente, vigentes à época da restituição.

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 33 - As cartas rogatórias e as precatórias de outros Estados, para avaliação de bens imóveis situados neste, que impliquem em incidência do imposto, não serão devolvidas sem o pagamento devido.

Art. 34 - A base de cálculo não poderá, em qualquer hipótese, ser inferior ao valor que servir de base ao lançamento do Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, sobre a propriedade territorial rural, no último exercício em que tais impostos tenham sido efetivamente lançados.

Parágrafo único - Quando do lançamento não constar o valor venal da propriedade, a base do cálculo será igual a 10 (dez) vezes o valor locativo anual que, de tal lançamento, constar.

Art. 35 - As disposições desta lei aplicam-se às transmissões decorrentes de sucessão aberta antes da data de sua vigência, desde que, nessa data, não exista, nos respectivos autos de inventário, arrolamento ou herança jacente, decisão definitiva sobre o cálculo do imposto devido.

Art. 36 - O Chefe do Poder Executivo fica autorizado a baixar, no que couber, os atos que se fizerem necessários à execução desta lei.

Art. 37 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº. 9.421, de 09 de novembro de 1970.

PALÁCIO DA ABOLIÇÃO DO GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ, em Fortaleza, aos 12 de dezembro de 1984.

LUIZ DE GONZAGA FONSECA MOTA
Governador do Estado
Firmo Fernandes de Castro
José Danilo Rubens Pereira
Joaquim Lôbo de Macêdo