LEI COMPLEMENTAR Nº 5.207, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2013

DISPÕE SOBRE O IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO INTER VIVOS DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS REAIS A ELES RELATIVOS – ITBI.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPIRA** aprovou e eu promulgo a seguinte lei complementar:

CAPÍTULO I
DO FATO GERADOR

Art. 1º. O Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis, *"inter vivos",* por ato oneroso, 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 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.

IV – o registro do contrato particular de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 2º. A incidência do imposto alcança as seguintes transferências imobiliárias:

I – compra e venda, pura ou condicional, e atos equivalentes;

II – dação em pagamento;

III – permuta;

IV – arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça;

V – incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, ressalvados os casos previstos nos incisos III e IV do artigo 3º;

VI – transferência do patrimônio de pessoa jurídica para o de qualquer um de seus sócios, acionistas ou respectivos sucessores;

VII – tornas ou reposições que ocorreram:

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 seja maior do que o da parcela que lhe caberia na totalidade desses imóveis;

b) 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;

VIII – concessão real de uso;

IX – usufruto;

X – direito de superfície;

XI – mandato em causa própria e seus substabelecimentos quando o instrumento contiver os requisitos essenciais à compra e venda;

XII – instituições de fideicomisso;

XIII – enfiteuse e subenfiteuse;

XIV – rendas expressamente constituídas sobre imóvel;

XV – cessão de direitos de usufruto;

XVI – cessão de direitos à usucapião;

XVII – cessão de direitos do arrematante ou adjudicante, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

XIII – cessão de promessa de venda ou cessão de promessa de cessão;

XIX – qualquer outro ato judicial ou extrajudicial "*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;

§ 1º. O imposto é devido quando o imóvel transmitido ou sobre que versam os direitos transmitidos ou cedidos, esteja em território do município, mesmo que a mutação patrimonial decorra de contrato fora dele.

§ 2º. 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.

§ 3º. 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.

§ 4º. O imposto de transmissão será cobrado por transferência de imóveis que se estenda além dos limites do Município, será proporcionalmente dividido entre os municípios sobre os quais se situa em razão da extensão da área situada em cada um deles.

§ 5º. Na hipótese do inciso VII do *caput* deste artigo, a verificação da ocorrência do fato gerador do ITBI levará em conta cada imóvel individualmente considerado, e não o valor total do patrimônio envolvido na partilha.

CAPÍTULO II
DAS IMUNIDADES E NÃO INCIDÊNCIA

Art. 3º. A transmissão de bens imóveis ou direitos a eles relativos é imune ao ITBI quando:

I – o adquirente for a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e respectivas autarquias;

II – o adquirente for partido político, inclusive suas fundações, templo de qualquer culto, as entidades sindicais dos trabalhadores, as instituições de educação e de assistência social, para atendimento de suas finalidades essenciais ou delas decorrentes;

III – efetuada para a sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, em realização de capital;

IV – decorrente de fusão, cisão, incorporação ou extinção de pessoa jurídica;

V – decorrente de desapropriação para fins de reforma agrária.

§ 1º. 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.

§ 2º. Considera–se caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo anterior, quando mais de 50% (cinqüenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de vendas, administração, ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

§ 3º. 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 em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 4º. 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 eles nessa data.

§ 5º. O reconhecimento administrativo, da não incidência e da imunidade previstas no caput deste artigo e da concessão das isenções previstas no artigo 4º, será regulamentado pelo executivo.

CAPÍTULO III
DAS ISENÇÕES

Art. 4º. São isentos do imposto:

I – a extinção do usufruto, quando o seu instituidor tenha continuado dono da nua propriedade;

II – a transmissão dos bens ao cônjuge, em virtude da comunicação decorrente do regime de bens do casamento;

III – a indenização de benfeitorias pelo proprietário ao locatário, consideradas aquelas de acordo com a lei civil;

IV – a transmissão decorrente de execução de planos de habitação para população de baixa renda, patrocinado ou executado por órgãos públicos ou seus agentes ou empresas privadas do ramo da construção civil, que sejam financiadas pelo Sistema Financeiro de Habitação;

V – a transmissão, a qualquer título, efetuada pelo Município como incentivo ao seu programa de industrialização;

VI – a primeira transmissão do loteador para o adquirente de bens imóveis decorrentes de loteamentos populares que vierem a ser enquadrados nas disposições da Lei Municipal n. 2.855, de 23 de junho de 1997.

VII – a primeira transmissão do imóvel produzido pelo Programa Federal "Minha Casa Minha Vida" para os adquirentes enquadrados nas disposições da Lei Municipal n. 4.450, de 04 de junho de 2009.

Parágrafo único – Considera–se planos de habitação para população de baixa renda para fins de isenção prevista no inciso IV deste artigo, aqueles cujas construções edificadas nas unidades não ultrapassem a 50m2 (cinquenta metros quadrados).

CAPÍTULO IV
DO CONTRIBUINTE E DO RESPONSÁVEL

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

Parágrafo único – O alienante ou o cedente do bem imóvel ou do direito a ele relativo responderá solidariamente pelo pagamento do crédito tributário, quando ficar demonstrada a omissão ou inexatidão na sua declaração relativa a elementos que possam influir no cálculo do imposto.

Art. 6º. Nas transações que se efetuarem sem o pagamento do imposto devido, ficam solidariamente responsáveis, por esse pagamento, o transmitente e o cedente conforme o caso.

Parágrafo único – Para efeitos do Imposto definido nesta Lei, este terá seu lançamento gravado na inscrição do imóvel objeto da transação.

CAPÍTULO V
DA BASE DE CÁLCULO

Art. 7º. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

§ 1º. Entende-se por valor venal o valor corrente de mercado do bem ou direito.

§ 2º. Nas cessões de direito à aquisição, será deduzido da base de cálculo o valor ainda não pago pelo cedente.

§ 3º. Não serão aplicadas na base de cálculo as benfeitorias e construções incorporadas ao bem imóvel pelo adquirente ou cessionário, desde que comprovada, à Administração Tributária, na forma e condições estabelecidas em regulamento, que a incorporação foi efetivada por tais agentes.

Art. 8º. A Secretaria Municipal de Fazenda tornará público os valores atualizados dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Municipal e o valor, por hectare, em se tratando de imóveis rurais, exclusivamente para fins de cálculo, lançamento e recolhimento do ITBI.

Art. 9º. Os valores dos imóveis divulgados na forma prevista nesta Lei têm presunção relativa, a qual deverá ser afastada sempre que:

I – O valor da transmissão for superior;

II – A Administração Tributária aferir base de cálculo diferente, em procedimento de pedido de avaliação especial, processo de arbitramento fiscal, processo de impugnação a lançamento ou outro procedimento no exercício de suas atribuições;

III – A ação fiscal constatar erro, fraude, ou omissão, por parte do sujeito passivo, ou terceiro, em benefício daquele, quando se tratar de informações declaradas e que forem ou possam ser utilizadas na apuração da base de cálculo e/ou do valor do tributo.

Art. 10. Na arrematação judicial e extrajudicial, na adjudicação e na remição de bem imóvel, a base de cálculo do imposto será o valor pelo qual o bem foi arrematado, adjudicado ou remido.

Art. 11. O valor da base de cálculo será reduzido:

I – na instituição de usufruto e uso, para 1/3 (um terço);

II – na transmissão de nua propriedade, para 2/3 (dois terços);

III – na instituição de enfiteuse e de transmissão dos direitos do enfiteuta, para 70% (setenta por cento);

IV – na transmissão de domínio direto, para 20% (vinte por cento).

Parágrafo único. Consolidada a propriedade plena na pessoa do proprietário, o Imposto será calculado sobre o valor do usufruto, uso ou enfiteuse.

Art. 12. A impugnação do valor fixado como base de cálculo do imposto será endereçada à repartição municipal que efetuar o cálculo, acompanhada de laudo técnico de avaliação do imóvel ou direito transmitido.

CAPÍTULO VI
DAS ALÍQUOTAS

Art. 13. O imposto será calculado aplicando–se sobre o valor estabelecido como base de cálculo a alíquota de 2% (dois por cento).

CAPÍTULO VII
DO PAGAMENTO

Art. 14. O recolhimento do ITBI deverá ser efetuado na data da transmissão.

Art. 15. Optando–se pela antecipação, tomar–se–á 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.

§ 1º. Verificada a redução do valor, não se restituirá à diferença do imposto correspondente.

§ 2º. Quando o contribuinte optar pela antecipação do pagamento, a guia emitida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal terá validade de 5 (cinco) dias úteis a partir da data de sua emissão.

Art. 16. Não se restituirá o imposto pago àquele que venha perder o imóvel, em virtude de pacto de retrovenda.

Art. 17. A superveniência de anulação judicial da transmissão imobiliária não implicará na restituição do ITBI recolhido.

Art. 18. A guia para pagamento do imposto será emitida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, ou externamente, na forma do regulamento.

CAPÍTULO VIII
DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

Art. 19. O contribuinte ou responsável é obrigado a apresentar, no órgão competente da Prefeitura Municipal, os documentos e informações necessárias ao lançamento do imposto, conforme for estabelecido em regulamento.

Art. 20. Os Cartórios situados no Município de Itapira remeterão ao órgão competente da Prefeitura Municipal, até o 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês, Mapa Mensal de Registro de Atos e Termos Lavrados – MRA, relação completa, em forma de mapa, de todos os atos e termos lavrados, registrados, inscritos e averbados no mês anterior, relativos a imóveis e direitos a eles relativos, na forma disciplinada em decreto.

Art. 21. O contribuinte fica obrigado a apresentar, no órgão competente da Prefeitura Municipal, cópia da escritura ou do contrato particular de compra e venda devidamente registrada, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da prática do ato notarial ou de registro.

CAPÍTULO IX
DAS PENALIDADES

Art. 22. O não cumprimento do disposto no art. 20 sujeitará os notários e os oficiais de Registro de Imóveis à multa de 412,9842 UFMI – Unidade Fiscal do Município de Itapira por declaração não apresentada, atualizada anualmente pelo índice oficial adotado pela Prefeitura Municipal.

Art. 23. O não cumprimento do disposto no art. 21 sujeitará o contribuinte à multa de 206,4921 UFMI – Unidade Fiscal do Município de Itapira, atualizado anualmente pelo índice oficial adotado pela Prefeitura Municipal.

Art. 24. A falta de pagamento do imposto, constituído através de lançamento de ofício, no todo ou em parte, nos prazos legais, sujeitará o infrator à multa de 50% (cinquenta por cento) do valor do imposto devido, atualizado monetariamente, mais juros de mora de 1% ao mês ou fração, sem prejuízo da sua exigibilidade.

Parágrafo único – Antes do início da ação fiscal, serão acrescidos ao pagamento efetuado fora do prazo legal os seguintes encargos:

I – multa de 2% (dois por cento) do valor do imposto monetariamente corrigido, até o último dia útil do mês do vencimento;

II – multa de 5% (cinco por cento) do valor do imposto monetariamente corrigido, a partir do mês seguinte ao do vencimento;

III – cobrança de juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidentes a partir do mês seguinte ao do vencimento, sobre o valor do imposto monetariamente corrigido;

IV – à correção monetária, de acordo com a variação da Unidade Fiscal do Município de Itapira – UFMI.

Art. 25. A comprovação de dolo na 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 devido, sem prejuízo do disposto no parágrafo único do art. 5º.

Parágrafo único – Igual multa será aplicada a qualquer pessoa que intervenha no negócio jurídico ou declaração e seja conivente ou auxiliar na inexatidão ou omissão praticada.

Art. 26. A aplicação das penalidades previstas nesta seção não exonera o contribuinte ou responsável do pagamento do imposto, atualizado monetariamente e acrescidos de juros de mora.

CAPÍTULO X
DAS RECLAMAÇÕES E DOS RECURSOS

Art. 27. O Contribuinte ou responsável que não concordar com o valor do imposto poderá apresentar reclamação dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data do lançamento ou da notificação pelo órgão competente.

Art. 28. O prazo para apresentação de recurso à instância administrativa superior é de 30 (trinta) dias corridos, contados da publicação da decisão em resumo ou da data de sua intimação ao contribuinte responsável.

Art. 29. As reclamações e os recursos não têm efeito suspensivo da exigibilidade de crédito tributário, salvo se o contribuinte fizer o depósito prévio do montante integral do tributo cujo lançamento se discute, nos prazos previstos nos artigos 27 e 28.

Art. 30. Julgado procedente o recurso proceder–se–á a restituição da diferença paga em excesso.

Art. 31. As reclamações e os recursos serão julgados pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Itapira, observadas as normas pertinentes à matéria.

CAPÍTULO XI
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 32. Quando a autoridade administrativa tributária não concordar com o valor apresentado no lançamento pelo sujeito passivo, por ser inferior ao valor venal, instaurar–se–á o respectivo procedimento administrativo de arbitramento da base de cálculo e aplicação das demais cominações legais.

Art. 33. O Pode Executivo expedirá, por decreto, dentro de 60 (sessenta) dias, o regulamento da presente Lei.

Art. 34. Aplicam–se, no que couberem, os princípios, normas e demais disposições do Código Tributário Municipal.

Art. 35. Esta lei complementar entrará em vigor após 90 (noventa) dias da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial, as Leis n.ºs 2.053, de 21 de dezembro de 1988, 2.065, de 24 de fevereiro de 1989, 2.192, de 29 de junho de 1990, 2.297, de 23 de maio de 1991, 2.410 de 10 de abril de 1992, 2.584 de 18 de março de 1994, 3.381 de 18 de dezembro de 2001, 3.462 de 16 de agosto de 2002, 3.528, de 06 de maio de 2003 e o artigo 9º da Lei n.º 2.934 de 05 de dezembro de 1997.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA, em 16 de dezembro de 2013.

JOSÉ NATALINO PAGANINI
PREFEITO MUNICIPAL

Registrada em livro próprio na Divisão de Atos Oficiais e afixada no Quadro de Editais do Paço Municipal na data supra.

DANIELA RODRIGUES OLIVEIRA
CHEFE DE ATOS OFICIAIS